



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
وكالة الوزارة للشؤون الفنية  
الإدارة العامة للشؤون الهندسية

# دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة

الطبعة الأولى

1426



## فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
1	مقدمة
2	أهداف الدليل
3	الباب الأول : مرحلة اختيار موقع الأرض المناسبة
3	1- اختيار وتحديد موقع الأرض بالنسبة للمدينة
3	2- أسس اختيار المخطط السكني المناسب
4	3- تحديد مساحة قطعة الأرض
4	4- اختيار قطعة الأرض المناسبة
4	5- تسجيل ملكية الأرض
5	6- استخراج فسخ بناء مبدئي
6	الباب الثاني : مرحلة التصميم
6	1- أسس اختيار المهندس المصمم (المكتب الهندسي)
6	2- التعاقد مع المكتب الهندسي المصمم
7	3- الخدمات التي يقدمها المكتب الهندسي المصمم
11	الباب الثالث : مرحلة اختيار المقاول
11	1- تصنيف المقاولين
11	2- طرق إسناد المشروع للمقاول
11	3- أسس اختيار المقاول
12	4- التعاقد مع المقاول
12	5- أسس العقد بين المالك والمقاول
14	الباب الرابع : اختيار المهندس المشرف
14	1- أسس اختيار المهندس المشرف
14	2- واجبات المهندس المشرف
14	3- التعاقد مع المهندس المشرف
14	1-3 أسس التعاقد بين المالك والمهندس المشرف
16	الباب الخامس : الاشتراطات الفنية للمباني السكنية الخاصة
16	1- اشتراطات الموقع
18	2- إجراءات الترخيص
20	3- اشتراطات ومتطلبات المخططات
23	الباب السادس : مخالفات البناء

رقم الصفحة	الموضوع
	<b>الباب السابع : إرشادات عامة عن متطلبات التنفيذ</b>
26	1- تسليم وتجهيز الموقع
26	2- متطلبات الأمن والسلامة
27	3- تحديد الموقع
27	4- أعمال الحفر والردم
27	5- الخرسانة العادية المسلحة
30	6- حديد التسليح
30	7- الشدات والقوالب الخرسانية
31	8- العزل المائي
32	9- أعمال مباني البلوك الخرساني
33	10- العزل الحراري
33	11- اللياسة
34	12- الأبواب والشبابيك
36	13- أعمال بلاط الأرضيات
37	14- أعمال تكسيات الحوائط
38	15- الأسقف المعلقة (المستعارة)
39	16- الدهانات
39	17- الأعمال الميكانيكية
42	18- الأعمال الكهربائية
	<b>الباب الثامن : الإشراف على التنفيذ</b>
44	1- أهمية الإشراف على التنفيذ
44	2- طرق الإشراف على التنفيذ
45	3- مهام المهندس المشرف
	<b>الباب التاسع : النماذج</b>
46	1- نموذج عقد تصميم
47	2- نموذج عقد إشراف
57	3- نماذج أعمال الإشراف على التنفيذ
69	4- نماذج عقود تنفيذ
82	<b>الباب العاشر : مراحل التنفيذ في صور</b>
	<b>المراجع</b>

## مقدمة

- يهدف هذا الدليل إلى نشر الوعي بين المواطنين عن متطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة والاشتراطات الخاصة باستخراج تراخيص البناء وإعداد المخططات الهندسية ومتطلباتها .. وكذلك إيضاح ورفع درجة الوعي لديهم بالأمر الهندسية البسيطة المتعلقة ببناء المساكن الخاصة وإحاطتهم علماً بالاشتراطات التنفيذية لمبانيهم وما يتطلبه ذلك من ضرورة الإشراف الهندسي على أعمال بناء المسكن مهما كان حجمه صغيراً لأهمية ذلك في تلافي عيوب البناء وأخطاره التي تنتج عن غياب الإشراف والمتابعة لأعمال المقاول لذا من الضروري لمن يرغب من المواطنين في إنشاء مبنى سكني خاص به مراعاة الأمور الآتية :
- التدقيق في اختيار الأرض من حيث موقعها ونوع تربتها ومدى توفر الخدمات والمرافق بها .
  - اللجوء إلى مهندس ذو خبرة جيدة ومعتمد لتصميم المبنى.
  - الالتزام التام بتعليمات البلدية والدفاع المدني لأنها وضعت أساساً للمصلحة العامة.
  - اللجوء إلى مهندس كفاء للإشراف على تنفيذ المبنى.
  - مراعاة الدقة في اختيار المقاول الكفاء صاحب الخبرة وسابقة الأعمال الجيدة والسمعة الطيبة في التعامل ودقة العمل ويفضل إشراك المهندس المشرف في عملية اختيار المقاول .
  - كتابة عقد واضح ينص على جميع الأمور الفنية والمالية والإدارية سواء بين المالك والمهندس المصمم أو بين المالك والمقاول أو بين المالك والمهندس المشرف وبيان واجبات وحقوق جميع الأطراف.

والله من وراء القصد وهو الهادي إلى سواء السبيل

**وزير الشؤون البلدية والقروية**

**متعب بن عبد العزيز**

## أهداف الدليل :

- 1- رفع درجة الوعي لدى المواطنين بالأمور الهندسية التي تخص بناء مساكنهم الخاصة وسد الثغرة المتمثلة في عدم الإلمام بمعظم ما يجري من أمور متعلقة بعملية الإنشاء وذلك بإتاحة المعلومات الفنية البسيطة التي تمكنهم من متابعة تنفيذ مساكنهم الخاصة بدءاً من مرحلة التصميم إلى انتهاء التنفيذ.
- 2- رفع المستوى الفني والتصميمي لمخططات المباني السكنية الخاصة.
- 3- المحافظة على التراث المعماري المحلي.
- 4- المحافظة على العادات والتقاليد وخصوصية المسكن.
- 5- إيضاح الشروط والتعليمات والأنظمة المتعلقة ببناء المساكن الخاصة.
- 6- تسهيل مهمة مهندسي البلدية وسرعة إنجاز أعمالها وتوحيد الأسس التي يجرى العمل بها.
- 7- تسهيل مهمة المكاتب الاستشارية وتوجيهها للمحافظة على الحد الأدنى من المتطلبات الفنية لتصميم المساكن الخاصة.
- 8- تقديم نماذج للعقود الهندسية المتمثلة في عقود التصميم بين المالك والمهندس المصمم وعقود الإشراف على التنفيذ بين المالك والمهندس المشرف وعقود التنفيذ بين المالك والمقاول والتي من شأنها أن تمكن كل الأطراف من معرفة واجباتهم والحفاظ على حقوقهم فيما يخص الأعمال موضوع هذه العقود.

## الباب الأول مرحلة اختيار موقع الأرض المناسبة

مقدمة :

يعتبر حسن اختيار قطعة الأرض التي سيبني عليها المواطن مسكنه الخاص من أهم عوامل نجاح عملية السكن والاستقرار فيه .. لذا يجب على المواطن أن يضع في الاعتبار كل العوامل المؤثرة في عملية اختيار الأرض ويدرس جيداً كل الأمور التي يجب معرفتها والتأكد منها قبل المباشرة في شراء الأرض.

### 1- اختيار وتحديد موقع الأرض بالنسبة للمدينة:

تتكون المدن من عدة أحياء وينقسم كل حي منها إلى عدد من المخططات السكنية المعتمدة من الجهات الرسمية المختصة .. لذا يجب على المواطن عند مباشرة البحث عن قطعة أرض ليبني عليها مسكنه الخاص أن يحدد أولاً الحي الذي يرغب السكن فيه والذي يحقق له أكبر قدر من المتطلبات الهامة والمؤثرة في الحياة اليومية مثل سهولة حركة المرور وعلاقة مداخل ومخارج المخطط بالشوارع الرئيسية وسهولة الوصول إلى أماكن العمل . المدارس، الأسواق ، المنزهات ، بيوت الأقارب والأصدقاء.

وبناء على موقع هذا الحي جغرافياً بالنسبة للمدينة (شمال – شرق- غرب- جنوب) وذلك بعد المفاضلة بين عدد من أحياء المدينة ، ومن ثم تبدأ عملية اختيار المخطط المناسب داخل هذا الحي.

### 2- أسس اختيار المخطط السكني المناسب:

بعد أن يقوم المواطن بتحديد الحي الذي يرغب بناء مسكنه الخاص فيه عليه الإطلاع على المخططات السكنية المعتمدة الموجودة في هذا الحي وزيارتها على الطبيعة ومعرفة اشتراطات كل مخطط منها على حدة ومن ثم المقارنة بين هذه المخططات واستشارة أهل الخبرة في ذلك واضعاً في الاعتبار ما يلي :-

- أن يكون المخطط معتمد من الجهات الرسمية بموجب صك ملكية شرعي.
- أن تكون جميع المرافق والخدمات قد اكتملت تنفيذها أو على وشك الانتهاء مثل الطرق الداخلية ومرافق الماء والكهرباء والهاتف والصرف الصحي .. إلخ.
- معرفة الخدمات التي يوفرها المخطط مثل المساجد والمدارس والحدائق .. إلخ.
- الإطلاع على اشتراطات البناء في هذا المخطط من حيث نسبة البناء والارتدادات والارتفاعات وعدد الأدوار.
- معرفة نوع وطبيعة التربة السائدة في المخطط (طينية ، رملية ، حجرية ، دفان) حيث أن نوع التربة يؤثر على منسوب التأسيس ونوع الأساسات وبالتالي على التكلفة الإجمالية لعملية الإنشاء.
- معرفة اتساع شوارع المخطط.
- معرفة المساحات المختلفة لقطع الأراضي المتاحة في هذا المخطط.

### 3- تحديد مساحة قطعة الأرض :

- 1-3 عندما يبدأ المواطن بالتفكير في بناء مسكن خاص له يكون قد وضع في تصوره جميع متطلبات هذا المسكن بناء على حجم الأسرة وأسلوب معيشتها وما يخططه لمستقبل هذه الأسرة وما يتطلبه ذلك من تحديد عدد الأدوار وعدد الغرف وتنظيمها ومساحة كل غرفة وعدد الصالات العائلية وصالات الضيوف ومساحة كل منها وكذلك الخدمات الأخرى مثل الحمامات والمطابخ والأدراج والملاحق ... إلخ وبناء عليه يتكون لديه تصور عن المساحة التقريبية المطلوبة.
- 2-3 يفضل أن يلجأ المواطن بعد تحديد متطلباته وتصوراته للمسكن الذي يرغب في بناءه إلى استشارة أحد المكاتب الهندسية المعتمدة لمناقشة ودراسة هذه التصورات والمتطلبات وتحديد عدة اقتراحات للمساحة الأمثل لقطعة الأرض التي تصلح لتحقيق هذه التصورات والمتطلبات.

### 4- اختيار قطعة الأرض المناسبة:

- بعد تحديد عدة بدائل للمساحات المناسبة لقطعة الأرض التي تصلح لتحقيق تصورات ومتطلبات المواطن تأتي مرحلة اختيار قطعة الأرض المناسبة والتي يجب أن تتم بناء على الاعتبارات التالية :-
- 1-4 السعر الإجمالي لقطعة الأرض ونظام الدفع ومدى ملائمة ذلك لميزانية المواطن التي خصصها لشراء الأرض.
- 2-4 نوعية تربة الأرض (طينية - رملية - حجرية - دфан) ونوعية ومنسوب التأسيس ومدى تأثير ذلك على تكلفة الإنشاء .. وفي هذا الصدد يفضل استشارة مكتب استشاري متخصص.
- 3-4 الشوارع المحيطة بقطعة الأرض واتساعها واتجاهاتها وهل يرغب المواطن في أن تكون قطعة الأرض تطل على شارع واحد أو محاطة بأكثر من شارع وما هي الاتجاهات الجغرافية المفضلة لديه لهذه الشوارع.
- 4-4 معرفة مناسيب الشوارع المحيطة بقطعة الأرض ومدى علاقتها بالمناسيب الطبيعية للأرض ومدى تأثير ذلك على المداخل والمخارج وميول وتمديدات الصرف الصحي للأرض والمبنى وكميات الحفر والردم .
- 5-4 معرفة منسوب المياه الجوفية في الأرض ومدى تأثير ذلك على تكلفة الإنشاء.

### 5- تسجيل ملكية الأرض :

- بمجرد انتهاء إجراءات اختيار وشراء الأرض يجب على المواطن أن يبادر بتسجيل قطعة الأرض المشتراه واستصدار صك الملكية الشرعي لها والتأكد من وجود علامات واضحة ومثبتة بإحكام على أطراف وحدود قطعة الأرض طبقاً لما هو محدد بصك الملكية.



## 6- استخراج فسح بناء مبدئي :

- 1-6 يتقدم المواطن إلى البلدية الفرعية المختصة بطلب استخراج فسح بناء مبدئي (القرار المساحي) مرفقاً مع الطلب صورة من صك الملكية مع الأصل للمطابقة وصورة من إثبات الشخصية.
- 2-6 يتم تحديد موعد للمواطن مع مساح البلدية للوقوف على الطبيعة وتحديد أبعاد قطعة الأرض .
- 3-6 بعد ذلك يتم إصدار القرار المساحي وكرت رخصة البناء من قبل البلدية المختصة موضعاً بهما حدود الأرض والشوارع المحيطة والمجاورين ونسب البناء والارتدادات والارتفاعات وعدد الأدوار وكافة التعليمات ذات العلاقة بعملية البناء.
- 4-6 بناء على الفسح المبدئي يبدأ المواطن في مرحلة إعداد التصميمات والتي يجب أن تتم بواسطة مكتب هندسي استشاري معتمد يتم اختياره بعناية وبعد دراسة مستفيضة من قبل المواطن.

## الباب الثاني مرحلة التصميم

### 1- أسس اختيار المهندس المصمم (المكتب الهندسي)

بناء على ما وضعه المواطن من تصورات ومتطلبات للسكن العائلي الذي يرغب في بناءه عليه أن يختار مكتب هندسي استشاري معتمد يتولى ترجمة وبلورة أفكاره ومتطلباته ووضعها في إطار هندسي في هيئة تصاميم ومخططات في مختلف التخصصات.... وفيما يلي بعض الأسس التي يجب معرفتها كحد أدنى عند اختيار المهندس المصمم (المكتب الهندسي).

- أ- أن يكون المكتب مرخص له للقيام بالعمل الهندسي المطلوب من قبل الأمانة أو البلدية ومن قبل وزارة التجارة والصناعة (الهيئة السعودية للمهندسين)
- ب- أن يكون المكتب الهندسي ذو سمعة جيدة بصفة عامة في الأوساط المعنية .
- ج- أن تكون له خبرة جيدة في مجال تصميم المساكن الخاصة ومعرفة مدى نجاح المشاريع التي قام بتصميمها من واقع شهادات الخبرة وسابقة الأعمال .
- د- بعض المكاتب الهندسية وخاصة الجديدة قد لا توجد لديها خبرة كبيرة ولكن لديها الإمكانيات والكوادر الفنية ذات الكفاءة والتي يمكن الاعتماد عليها في تصميم سكن جيد.

هـ- مستوى الأتعاب التي يتقاضاها المكتب الهندسي مع الوضع في الاعتبار عدم اللجوء إلى اختيار مكتب معين على أساس انخفاض قيمة أتعاب التصميم لديه فقط حيث أن ذلك قد يكون على حساب جودة الخدمات التي يقدمها وإنما يجب مراعاة مناسبة الأتعاب مع الخدمات المقدمة .

### 2- التعاقد مع المكتب الهندسي المصمم :

بعد اختيار المكتب الهندسي بناء على الاعتبارات السابقة ومناقشة تفاصيل الخدمات التي يجب أن يقدمها المكتب لتحقيق متطلبات المالك التي يجب أن تكون محددة مسبقا كعناصر رئيسية مثل :

- المساحة التقريبية للمباني.
- نوع المبنى هل هو فيلا من دور واحد أو دورين أم فلتين متلاصقتين أم فيلا من دورين منفصلين .
- متطلبات ومكونات كل دور من حيث عدد الغرف ومسمياتها ومساحاتها .
- مكونات الملاحق العلوية إن وجدت ومساحاتها .
- مكونات الملاحق الأرضية إن وجدت ومساحتها.
- المسبح إن وجد ومساحته .
- دور القبو إن وجد ومكوناته ومساحته .
- البوابات والأسوار الخارجية .
- خزانات المياه الأرضية والعلوية.
- خزان الصرف الصحي إن وجد .

## ○ حدود تكلفة الإنشاء المقدرة من قبل المالك (الميزانية).

وبناءً عليه يتم الاتفاق على القيمة الإجمالية لأتعاب المكتب الهندسي مقابل تقديم الخدمات المطلوبة وأسلوب دفع الأتعاب ومن ثم يتم توقيع عقد بين الطرفين بذلك على أن يشتمل عقد التصميم ولا يقتصر على الآتي :

- 1- أن توضح بالعقد مسئوليات وواجبات كل من الطرفين بشكل صريح وواضح سواء تجاه العمل أو تجاه الطرف الآخر كذلك مدة وقيمة العقد.
- 2- أن يضمن العقد جميع حقوق الطرفين سواء أثناء سير العمل أو في حالة النزاعات أو الرغبة في فسخ العقد.
- 3- أن يتضمن العقد وبكل وضوح نطاق العمل المطلوب من المكتب الاستشاري (الخدمات التي يقدمها المكتب الاستشاري) وموافقة الاستشاري على القيام بهذا العمل والذي يجب أن يشتمل كحد أدنى على ما يلي :
  - أ- إعداد التصميمات الابتدائية واعتمادها من المالك ومن ثم اعتمادها من البلدية المختصة .
  - ب- إعداد تقرير تكلفة تقديرية للإنشاء.
  - ج- إعداد المخططات التنفيذية (المعمارية ، الإنشائية ، الكهربائية ، الميكانيكية ، الصحية ، تنسيق الموقع العام ) واعتماد هذه المخططات من البلدية المختصة.
  - د- إعداد الوثائق الفنية للتنفيذ (جداول الكميات ، المواصفات العامة والخاصة) .
- 4- تحديد مراحل تنفيذ الأعمال موضوع العقد وتحديد مدة زمنية لتنفيذ كل مرحلة ومن ثم تحديد مدة زمنية إجمالية لتنفيذ كامل الأعمال (الخدمات التي يقدمها الاستشاري).

## 3- الخدمات التي يقدمها المكتب الهندسي المصمم

بمجرد توقيع عقد التصميم بين المالك والاستشاري تبدأ مرحلة التصميم وتحويل متطلبات المالك إلى تصاميم ابتدائية ومخططات تنفيذية .

### 1-3 التصميمات الابتدائية :

تبدأ هذه المرحلة بمناقشة متطلبات وتصورات المالك مع المهندس المعماري المصمم ومن ثم تحويلها إلى برنامج مكتوب يشمل كل صغيرة وكبيرة في مخرطة المالك مثل ..

- أ- مساحة المبنى والملاحق.
- ب- نوع المبنى (فيلا ، فلتين متلاصقتين ، فيلا دورين منفصلين) .
- ج- الخدمات الملحقة (مسبح ، ملاحق أرضية وعلوية ، خزانات مياه ، بيارات ، خزانات غاز ، أسوار وبوابات).
- د- عدد الأدوار .
- هـ- مكونات وعناصر كل دور والمساحة التقريبية لكل عنصر وتوجيه كل عنصر.
- و- السلالمة من حيث العدد والغرض منها والشكل المطلوب.

- ز- المصاعد في حالة وجودها وتحديد الغرض من استخدامها .
- ح- المداخل الرئيسية والسنوية وعلاقتها بالشوارع المحيطة.
- ط- نوع التكييف المراد استخدامه (مركزي ، صحراوي ، اسبليت ، شباك).
- ي- نوعية وأماكن سخانات المياه .
- ك- أماكن الأسقف المستعارة ونوعياتها .
- ل- أنواع ومواد التشطيبات الداخلية والخارجية.
- م- العزل المائي والحراري للأسقف والجدران .

- يعمل المهندس المعماري على دعم الأفكار التي يبديها المالك وتحليلها ووضعها في قالب فنية مع دراسة إمكانية تحقيقها والتحقق من عدم تعارضها مع الأمور الفنية ومن ثم وضع الأسس والتصورات التي يجب أن يبنى عليها المصمم أفكاره وتصميماته وإيجاد الحلول الفراغية المناسبة لاحتواء متطلبات المالك.
- يضع المهندس المعماري متطلبات المالك في قالب فني عبارة عن فكرة تصميمية أو عدة أفكار ومن ثم يتم عرضها على المالك وشرحها له ومناقشتها من جميع النواحي سواء الشكل أو الوظيفة أو النمط المعماري ومدى تحقيقها للمتطلبات .. ومن ثم يطرح المالك ملاحظاته على الفكرة الابتدائية بعد دراستها جيداً .. وعليه يعمل المهندس المصمم على إدخال التعديلات المناسبة على الفكرة أو تغييرها واقتراح فكرة أو أفكار بديلة وهكذا حتى يتم الوصول إلى الحل المعماري المناسب والذي لا يتعارض مع الأمور الهندسية الفنية .
- في هذه المرحلة يحق للمالك التدخل في أعمال التصميم بالحدود التي تحقق أهدافه وأن يتدخل في الطلبات العامة مثل قرب أو بعد بعض الفراغات من بعضها أو رغبته في فتح باب في مكان معين أو توسعة فراغ ما ولكن لا يجوز له أن يتدخل فيما تمليه العمارة من اشتراطات هندسية ربما تخضع للنظم البلدية أو تخدم أغراض الأمن والسلامة.
- يتم عمل الإخراج الفني اللازم للتصميمات المبدئية وإقرارها وأخذ موافقة المالك عليها ومن ثم يتم اعتمادها من البلدية المختصة تمهيداً للبدء في إعداد المخططات النهائية (التنفيذية) .

## 1- المخططات التنفيذية :

- بعد إقرار المخططات الابتدائية من المالك واعتمادها من البلدية المختصة يعمل المكتب الاستشاري على إعداد المخططات التنفيذية والوثائق الفنية التي ستتم عملية الإنشاء بموجبها والتي يجب أن تشمل كحد أدنى على ما يلي :-
- 1-2 المخططات المعمارية وتشتمل على الآتي :
  - مخططات المساقط الأفقية لجميع أدوار المبنى وملحقاته.
  - مخططات الواجهات والمقاطع .
  - المخططات التفصيلية .
  - مخططات نماذج الأبواب والشبابيك.
  - مخططات نماذج التشطيبات الداخلية والخارجية .

### 2-2-3 المخططات الإنشائية وتشتمل على الآتي :

- مخططات الأساسات (القواعد ، الأعمدة ، الميدات والأرضيات).
- مخططات تفاصيل تسليح الأساسات وجداول النماذج والأبعاد والتسليح.
- مخططات الأسقف الخراسانية المسلحة لجميع أدوار المبنى وملحقاته.
- مخططات تفاصيل تسليح الأسقف والكمرات وجداول التسليح وتعليمات مكونات الخلطات الخراسانية وطرق الصب وزمن فك الشدات .. إلخ.

### 3-2-3 المخططات الكهربائية وتشتمل على الآتي :

- مخططات توزيع وحدات ومفاتيح الإنارة لأدوار المبنى وملحقاته .
- مخططات توزيع برائز القوى لأدوار المبنى المختلفة وملحقاته .
- مخططات لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتعليمات التسليك .
- مخططات الأحمال الكهربائية .
- مخطط إنارة الموقع العام والتمديدات الرئيسية.

### 4-2-3 المخططات الميكانيكية وتشتمل على الآتي :

- مخططات التكييف والتهوية (حسب النوع المراد استخدامه) لأدوار المبنى المختلفة.
- تفاصيل تمديدات نظام التكييف والتهوية.
- مخطط جدول الأحمال لوحات التكييف.

### 5-2-3 المخططات الصحية وتشتمل على الآتي :

- مخططات الصرف الصحي لأدوار المبنى وملحقاته .
- مخططات التغذية بالمياه الباردة والساخنة لأدوار المبنى وملحقاته.
- مخططات تفاصيل الصرف والتغذية للحمامات والمطابخ.
- مخططات الصرف والتغذية بالموقع العام.

6-2-3 مخططات تنسيق الموقع العام التي تبين تنسيق الحدائق الخارجية والممرات ومواقف السيارات والصور الخارجي والبوابات الرئيسية والتفاصيل اللازمة لهذه الأعمال وأماكن خزانات المياه وبيارات الصرف الصحي.

### 3-3 الوثائق الفنية :

1-3-3 المواصفات : إضافة إلى ما هو موجود على المخططات التنفيذية من معلومات فنية يقوم المكتب الاستشاري بإعداد وصف تفصيلي لمواصفات جميع المواد والأجهزة المستخدمة في تنفيذ الأعمال الواردة بالمخططات مع مراعاة أن تكون جميع هذه المواصفات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أحد المواصفات العالمية المعمول بها .

جداول الكميات : بعد انتهاء المكتب الاستشاري من إعداد المخططات التنفيذية كاملة يقوم بترجمة هذه الرسومات وما تحويه من معلومات إلى كميات عبارة عن مساحات وحجوم وأعداد يجري تدوينها في جداول خاصة تسمى جداول الكميات في سورة بنود موصفة يتم بناءً عليها معرفة التكلفة الكلية للمشروع أو تكلفة أي جزء من أجزائه كما يستخدمها المقاول في تسعير بنود الأعمال الواردة بالمخططات وتقديم عطاءه لتنفيذ المشروع.

## 1- تصنيف المقاولين :

• بعد الانتهاء من مرحلة إعداد المخططات التصميمية والتنفيذية ووثائق العقد تبدأ مرحلة البحث عن المقاول المناسب لتنفيذ عملية إنشاء السكن الخاص الذي تم إعداد واعتماد مخططاته ووثائق التنفيذ له.. هذا وينقسم مقاولي البناء إلى قسمين أساسيين هما:

أ/ المقاول العام وهو المقاول الذي يقوم بتنفيذ كامل المشروع بجميع ما يشتمل عليه من أعمال وتسليمه صالحاً للاستخدام والاستفادة منه.

ب/ المقاول المتخصص وهو المقاول الذي يقوم بتنفيذ عمل متخصص أو أكثر مثل أعمال الكهرباء أو السباكة أو التكييف أو الליاسة أو الدهانات أو تركيب السيراميك أو تركيب الرخام أو تركيبات الأسقف المستعارة بأنواعها .. الخ.

## 2- طرق إسناد المشروع للمقاول :

1-2 الإسناد المباشر إلى مقاول معين بعد الاستقصاء والتدقيق ومعرفة إمكانياته الفنية والمادية والبشرية وسابقة أعماله والاتفاق معه على أسعار محددة لتنفيذ الأعمال بطريقة السعر الإجمالي (المقطوعية) أو طبقاً لأسعار البنود للأعمال المختلفة .

2-2 إجراء مناقصة بين عدد من المقاولين المؤهلين يتم ترشيحهم مسبقاً بمشاركة المكتب الاستشاري المشرف لتقديم عروض الأسعار لتنفيذ الأعمال المطلوبة طبقاً لوثائق المشروع التي يتم تسليمها إليهم وذلك خلال فترة زمنية محددة بمظاريف مغلقة يتم بعدها فتح المظاريف ودراستها وتحليلها ومن ثم ترسية العمل على المقاول المناسب .

3-2 تجزئة الأعمال المطلوب تنفيذها حسب التخصصات المختلفة (أعمال عظم بالمباني أو بدون مبان, أعمال مباني, أعمال كهرباء, أعمال سباكة, أعمال تكييف, دهانات, سيراميك, رخام.. الخ) ومن ثم إسناد كل عمل من هذه الأعمال إلى مقاول متخصص سواء بطريقة المصنعة أو طريقة المصنعة والمواد.

## 3- أسس اختيار المقاول:

1-3 عند مباشرة البدء في البحث عن مقاول مناسب لتنفيذ عملية إنشاء المسكن الخاص للمواطن.. يفضل دائماً إشراك المكتب الهندسي المصمم في عملية الاختيار ودراسة تحليل الأسعار .

2-3 أن يكون المقاول مرخصاً من الجهات الرسمية للقيام بالعمل المطلوب وله مقر معروف.

3-3 يجب ألا تعتمد عملية اختيار المقاول سواء العام أو المتخصص على مبدأ أقل الأسعار لأن ذلك سيكون غالباً على حساب مستوى الخدمات المقدمة من المقاول وسوف ينعكس ذلك سلباً على مستوى جودة تنفيذ الأعمال مما سيؤدي لاحقاً إلى نشوب المشاكل والمنازعات وخاصة في المراحل النهائية للمشروع.

4-3 يجب أن يكون المقاول ذو سمعة طيبة بشكل عام في سوق المقاولات وأن يكون لديه الخبرة الفنية وسابقة الأعمال الجيدة والكوادر الفنية ذات الخبرة والكفاءات العالية والإمكانيات والمعدات اللازمة للتنفيذ.

5-3 يجب التأكد من أن المقاول وقبل تقديم عطاءه قد قام بدراسة المخططات ووثائق التنفيذ والتي تعتبر الحد الأدنى لمتطلبات المالك. وأنه قد تأكد بنفسه من كل الظروف والعوامل المحيطة بالمشروع سواء الموجودة بموقع العمل أو بوثائقه والتي قد تؤثر على قيمة عطاءه وعليه أن يوقع إقرار بذلك يرفق مع العطاء المقدم منه.

#### 4- التعاقد مع المقاول:

بعد اختيار مقاول معين والاطمئنان لإمكانياته الفنية والمادية والبشرية ومقدرته على تنفيذ العمل المطلوب منه بالشكل والجودة التي ترضى المالك والاستشاري يتم بناءً على ذلك توقيع عقد التنفيذ بين المالك والمقاول والذي يجب أن يكون عقد متكافئ شاملاً وموضحاً لكل الأمور الفنية والمالية والإدارية والقانونية ويضمن حقوق جميع الأطراف ويوضح واجباتهم.

#### 5- أسس العقد بين المالك والمقاول:

تمثل وثيقة العقد بين المالك والمقاول أهمية بالغة لأنه في حالة عدم تكامل هذه الوثيقة من جميع النواحي وشمولها ووضوحها ستكون هناك بالتأكيد مشاكل ونزاعات يمكن تلافيها بالعناية التامة بكتابة العقد بين المالك والمقاول اعتماداً على الأسس الآتية:

5-1 يفضل أن يقوم المكتب الاستشاري المصمم بإعداد وثيقة العقد بين المالك والمقاول نظراً لما لديه من خبرة في إعداد مثل هذه الوثائق وضمان اشتغالها على كل الأمور الفنية والمالية والإدارية والقانونية.

5-2 يجب أن يشمل العقد بين المالك و المقاول نصاً صريحاً بتكليف المالك للمقاول بتنفيذ الأعمال المطلوبة طبقاً للمخططات وجداول الكميات والمواصفات العامة والخاصة وقبول المقاول لهذا التكليف وقيامه بالتوقيع على نسخة من المخططات والوثائق المذكورة (يحتفظ بها المالك) تأكيداً لالتزامه بتنفيذ الأعمال بموجبها.

5-3 يجب أن يتضمن العقد وبشكل واضح مسؤوليات وواجبات كل من الطرفين سواء تجاه سير العمل أو تجاه الطرف الآخر.

5-4 يجب أن يوضح العقد القيمة الإجمالية لتنفيذ الأعمال موضوع هذا العقد وطرق دفع مستحقات المقاول والتي عادة ما تكون بإحدى الطريقتين الآتيتين:

أ- دفعات شهرية بناء على مستخلصات يعدها المقاول ويصادق عليها المهندس المشرف.

ب- دفعات مرتبطة بمراحل العمل مثلاً دفعة بعد انتهاء صب الأساسات ودفعة بعد انتهاء سقف الدور الأرضي .. وهكذا بناء على تقرير يعده المهندس المشرف يوصى فيه بصرف الدفعة المستحقة .

5-5 يجب أن يوضح العقد غرامات التأخير التي يتفق عليها سواء عند تأخر المقاول في إنجاز الأعمال طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد من الطرفين أو عند تأخر المالك في دفع مستحقات المقاول في أوقاتها المحددة طبقاً للعقد.



- 6-5 يجب أن يوضح العقد الطرق المثلى لحل المنازعات التي قد تنشأ بين الطرفين بسبب تنفيذ الأعمال موضوع هذا العقد.
- 7-5 يجب أن يتضمن العقد النص على ضمان مالي لحسن التنفيذ ومسئولية المقاول عن ضمان جودة الأعمال المنفذة لمدة سنة بدءاً من تاريخ الاستلام.
- 8-5 يجب أن ينص العقد على كافة الوثائق المكونة لهذا العقد والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ منه مثل المخططات التنفيذية وجداول الكميات والمواصفات العامة والخاصة والشروط الخاصة إن وجدت و أية شروط يرى أطراف العقد ضرورة إدراجها ضمن وثائق العقد.
- 9-5 يفضل عرض العقد بعد كتابته وقبل التوقيع عليه من قبل المالك على أحد المحامين أو أحد الخبراء في مجال إبرام العقود المشهود لهم بالكفاءة للدراسة وإبداء الرأي والمشورة القانونية تحسباً لوجود أية ثغرات أو قصور في أي من بنود هذا العقد مما قد يؤدي مستقبلاً إلى نشوء النزاعات التي يصعب حلها بين المالك والمقاول ويمكن تلافيها بالعناية في تدقيق وتصحيح كافة الأمور القانونية في هذا العقد عن طريق المحامي والخبير القانوني.

#### الباب الرابع اختيار المهندس المشرف

تمثل عملية الإشراف على التنفيذ الضمان الأمثل لجودة الأعمال المنفذة من خلال مراقبة ومتابعة التنفيذ في مراحل المختلفة والاطمئنان إلى سير العمل طبقاً للمخططات والمواصفات وعدم وجود أخطاء أو تجاوزات والعمل على حل المشكلات التي تبرز أثناء عملية التنفيذ.

لذا يجب على المواطن أن يضع ضمن أولويات بناء مسكنه الخاص مهما بلغ صغر حجمه اختيار مكتب هندسي استشاري للإشراف على عملية التنفيذ وأن يطمئن إلى أن أية أتعاب سيتم دفعها نظير أعمال الإشراف والتي لا تشكل إلا نسبة ضئيلة جداً من تكاليف التنفيذ ستضمن له على الأقل سلامة المبنى وعدم وجود أية عيوب إنشائية ربما تفوق تكاليف إصلاحها ما دفعه من أتعاب نظير عملية الإشراف بعدة مرات حيث أنه لا توجد حدود لما يمكن أن يحدث في ظل غياب الإشراف الهندسي على التنفيذ.

## 1- أسس اختيار المهندس المشرف:

- 1-1 أن يكون مرخصاً له بمزاولة الأعمال الهندسية المطلوبة.
- 2-1 يفضل دائماً ولكن لا يشترط أن يقوم المكتب الهندسي المصمم بالإشراف على تنفيذ الأعمال المطلوبة نظراً لمعرفته بتفاصيل هذه الأعمال إضافة إلى تحمله في هذه الحالة مسئولية التصميم والإشراف على التنفيذ.
- 3-1 في حالة اختيار مكتب هندسي آخر للإشراف على التنفيذ خلاف المكتب المصمم يجب مراعاة أن يكون هذا المكتب ذو سمعة طيبة في مجال الإشراف على التنفيذ ومشهود له بالكفاءة والالتزام ولديه الكوادر الفنية المؤهلة من مهندسين ومراقبين فنيين ذوي خبرة وكفاءة عاليتين.

## 2- واجبات المهندس المشرف:

- 1-2 المشاركة في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- 2-2 مراجعة وتدقيق المخططات التنفيذية ووثائق المشروع وإبلاغ صاحب العمل عن أي قصور أو أخطاء قد تكون موجودة بها.
- 3-2 مراقبة تنفيذ أعمال المشروع في كافة مراحلها.
- 4-2 تقديم كافة الإيضاحات والتوجيهات والإرشادات الفنية لمقاول المشروع فيما يخص أعمال المشروع.
- 5-2 مراجعة الأعمال المنفذة على الطبيعة واستلام المطابق منها للمخططات والمواصفات بموجب نماذج استلام تعد خصيصاً لذلك.
- 6-2 دراسة المشاكل التي تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة بشأنها.
- 7-2 دراسة واعتماد المخططات التنفيذية التي يقدمها المقاول.
- 8-2 دراسة واعتماد عينات المواد المقدمة من المقاول بعد مطابقتها مع مخططات ومواصفات المشروع.
- 9-2 إعداد التقارير اليومية عن سير العمل بالموقع.
- 10-2 إعداد حصر لكميات الأعمال المنفذة على الطبيعة وتسجيلها في الدفاتر المعدة لذلك.

- 11-2 مراجعة وتدقيق مستخلصات المقاول واعتمادها ورفعها للمالك.  
12-2 المشاركة في الاستلام الابتدائي للمشروع وإعداد محضر الاستلام والتوقيع عليه.  
13-2 إعداد المستخلص الختامي للمقاول واعتماده.

### 3- التعاقد مع المهندس المشرف:

بعد اختيار المهندس المشرف المناسب استناداً إلى خبراته وإمكانياته وبعد اطلاعه على الواجبات والمهام المنوطة به طوال فترة تنفيذ المشروع وبعد موافقته على القيام بأداء هذه المهام بواسطة عدد محدد من المهندسين كل حسب تخصصه وبعد الاتفاق على قيمة الأتعاب المستحقة للإشراف على تنفيذ المشروع والقيام بكل المهام السابق ذكرها يتم توقيع عقد إشراف على التنفيذ بين المالك والمهندس المشرف.

#### 1-3 أسس التعاقد بين المالك والمهندس المشرف:

- 1-1-3 يجب أن يوضح العقد مسئوليات وواجبات كل من الطرفين بشكل واضح وصريح سواء تجاه العمل أو تجاه الطرف الآخر.  
2-1-3 أن ينص العقد صراحة على جميع المهام المطلوب من المهندس المشرف القيام بها وموافقته الصريحة على ذلك.  
1-1-3 أن يضمن العقد جميع حقوق الطرفين سواء أثناء العمل أو في حالة النزاعات أو الرغبة في فسخ العقد.  
3-1-3 يجب أن ينص العقد صراحة على عدد أفراد طاقم الإشراف وتخصصاتهم ومدة وطريقة عمل كل منهم بالمشروع وهل يكون الإشراف من خلال التواجد اليومي الدائم بالمشروع أو من خلال نظام الزيارات وفي هذه الحالة لا بد من تحديد عدد الزيارات ووقتها.  
4-1-3 يجب أن ينص العقد على القيمة الإجمالية لأتعاب المهندس المشرف نظير عملية الإشراف على تنفيذ المشروع وطريقة دفع هذه الأتعاب.  
5-1-3 يجب أن يتضمن العقد نصاً صريحاً بمسئولية المهندس المشرف عن سلامة الأعمال التي يشرف على تنفيذها.  
7-1-3 يجب أن ينص العقد على الطرق المثلى لفض أية نزاعات قد تنشأ بين الطرفين سواء أثناء سير العمل أو في حالة الرغبة في فسخ العقد.  
8-1-3 يجب أن ينص العقد صراحة على حدود تدخل المالك في الاختصاصات الفنية للمهندس المشرف.

## الباب الخامس

### الإشتراطات الفنية للمباني السكنية الخاصة

## 1- اشتراطات الموقع:

- 1-1 ارتدادات المباني:
  - 1-1-1 الحد الأدنى لارتداد المباني عن الشارع يساوى (1/5) خمس عرض الشارع ولا يقل عن ستة أمتار في الشوارع التي يزيد عرضها عن ثلاثون متراً.
  - 2-1-1 الحد الأدنى لارتداد المباني عن سور الجار لا يقل عن (2.00م) مترين.
  - 3-1-1 الحد الأدنى للارتداد بين فيلتيين متجاورتين على نفس قطعة الأرض (4.00م) أربعة أمتار.
  - 4-1-1 أو طبقاً لنظام البناء المعمول به في المنطقة.

## 2-1 نسب البناء:

- 1-2-1 مجموع مساحة البناء في الدور الأرضي لا تزيد عن (60%) من مساحة الأرض.
- 2-2-1 مجموع مساحة البناء في الدور الأول لا تزيد عن (65%) من مساحة الأرض.
- 3-2-1 أو طبقاً لاشتراطات نظام البناء المعمول به في المنطقة.

## 3-1 الملاحق الإضافية الأرضية:

- 1-3-1 يسمح بإقامة ملحق أو أكثر بشرط أن يكون دور أرضي فقط.
- 2-3-1 يكون الملحق بارتفاع السور على ألا يزيد عن (3م) ثلاثة أمتار وبدون نوافذ على الشارع أو المجاورين.
- 3-3-1 مساحة الملحق مع مساحة الفيلا لا تزيد نسبتها عن (60%) من مساحة الأرض.
- 4-3-1 ارتداد الملحق عن الفيلا لا يقل عن (2م) مترين.

## 4-1 الملاحق الإضافية العلوية:

- 1-4-1 يسمح بإقامة ملحق علوي واحد بمساحة لا تزيد عن (10%) من مساحة الدور العلوي أو طبقاً لنظام البناء المعمول به في المنطقة.
- 2-4-1 لا يسمح بعمل فتحات أو شبابيك بالملحق العلوي من جهة المجاورين وفي حالة ضرورة عمل فتحات أو شبابيك فيجب أن يرتد الملحق عن حافة البناء بمقدار (2م) مترين.

## 5-1 البدروم (القبو) :

- 1-5-1 يسمح بإقامة البدروم بمساحة تساوى كامل مساحة الدور الأرضي.
- 2-5-1 لا يسمح باستخدام البدروم للسكن وإنما يستخدم كمواقف سيارات أو ملحقات تخديمية بشرط توافر التهوية والإنارة الطبيعية مع مراعاة تصريف مياه الخدمات.
- 3-5-1 يكون الحد الأدنى لصفى ارتفاع البدروم (2.5متر) ولا يزيد ارتفاعه عن منسوب الشارع عن متر واحد.
- 4-5-1 يجب أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب المياه للبدروم سواء من الجدران أو من الأرضيات مع تزويده بالوسائل اللازمة لصرف المياه.

- 6-1 البيارات:
- 1-6-1 يجب ألا يقل البعد بين البيارة وحدود المبنى الرئيسي عن (3.00م) ثلاثة أمتار وعن سور الجار والملحقات (1.5م) واحد متر ونصف.
- 2-6-1 يجب أن تكون البيارة فى موقع يسهل الوصول إليه ولا يعيق تنظيفها وتفريغها وصيانتها.
- 3-6-1 يجب ألا تقل سعة البيارة عن (3م16) ستة عشر متراً مكعباً وأن تستوعب ناتج دورات المياه لمدة يومين على الأقل.

- 7-1 توزيع المساحات:
- 1-7-1 الحد الأدنى لصافى مساحة غرف الجلوس أو غرف الطعام لا تقل عن (20.00م2) عشرون متراً مربعاً ولا يقل عرض أى منهما عن (4م) أربعة أمتار.
- 2-7-1 الحد الأدنى لمساحة غرف النوم (2م12) اثنتي عشر متراً مربعاً على ألا يقل عرضها عن (3م) ثلاثة أمتار.
- 3-7-1 الحد الأدنى لمساحة المطبخ (2م9) تسعة أمتار مربعة على ألا يقل عرضه عن (3م) ثلاثة أمتار.
- 4-7-1 الحد الأدنى لمساحة الحمام (2م4) أربعة أمتار مربعة على ألا يقل عرضه عن (1.80م) واحد متر وثمانون سنتيمتر.
- 5-7-1 الحد الأدنى لمساحة المرحاض (2م1.50) واحد متر ونصف على ألا يقل عرضه عن (1م) واحد متر.
- 6-7-1 الحد الأدنى لصافى عرض الممرات داخل الوحدة السكنية (2م1.20) متر واحد وعشرون سنتيمتر.

- 8-1 الأدراج:
- 1-8-1 يسمح بعمل أكثر من درج للبناء حسب متطلبات التصميم على أن يكون أحدهم شرفي والآخر تخديمي.
- 2-8-1 الحد الأدنى لصافى عرض الدرج الرئيسي وبسطته (1.00م) واحد متر ويجب أن يكون عرض البسطة مساوياً لعرض الدرج أو أكبر.
- 3-8-1 الحد الأقصى لارتفاع الدرجة (16سم) والحد الأدنى لعرض الدرجة (28سم).
- 4-8-1 الحد الأدنى لصافى الفراغ بين نائمة الدرج أو أرضية بسطة الدرج والسقف (2.25م).
- 5-8-1 لا يجوز إقامة الأدراج في اتجاه واحد لأكثر من (14درجة) إلا في حالة أن يكون المبنى من طابق واحد فقط.
- 6-8-1 يجب أن يكون للدرج التهوية والإنارة الطبيعية الكافية سواء عن طريق الإنارة الخارجية أو بتأمين مناوور نظامية بعرض لا يقل عن (2.00م) وبمساحة لا تقل عن (2م6.00).
- 7-8-1 لا يسمح باستخدام الدرج لتخديم أكثر من (15.00م . ط) في كل اتجاه وفى حالة زيادة طول الممرات يجب تأمين أدراج أخرى.

- 9-1 المناور:
- 1-9-1 الحد الأدنى لعرض مناور الغرف المعدة للسكن يساوى 1/5 الارتفاع المسموح به للبناء بشرط ألا يقل عرض المناور عن (2.00م) ولا تقل مساحته عن (2م6.00)
- 2-9-1 الحد الأدنى لعرض مناور المطابخ (2.00م) ولا تقل مساحة المناور عن (2م4.00).
- 3-9-1 الحد الأدنى لعرض مناور الحمامات (1.00م) ولا تقل مساحة المناور عن (2م2.00).
- 4-9-1 الحد الأدنى لعرض المناور المشتركة للمطابخ والحمامات لا تقل عن (2.00م) ولا تقل مساحة المناور عن (2م6.00).

- 10-1 البروزات:
- 1-10-1 يسمح ببروز من جهة الشارع بمقدار 1/10 عرض الشارع على ألا يزيد البروز عن (1.00م) ضمن الارتدادات.
- 2-10-1 لا يسمح بعمل فراندات جهة الجار إلا إذا كان سورها بارتفاع (1.80م) وبعد تحقيق الارتداد النظامي جهتها .
- 3-10-1 يبدأ البروز على ارتفاع لا يقل عن (2.25م).

## 2- إجراءات الترخيص:

- 1-2 طلب الرخصة
- 1-1-2 تعبئة نموذج طلب الرخصة الخاص بذلك لدى البلدية الفرعية.
- 2-1-2 إرفاق صورة صك الملكية مع الأصل للمطابقة.
- 3-1-2 إرفاق صورة من بطاقة الأحوال للمالك.
- 4-1-2 ملف مناسب لحفظ الأوراق.
- 5-1-2 تقديم الملف بمحتوياته للبلدية الفرعية واخذ موعد للخروج مع المساح0

## 2-2 إصدار القرار المساحي:

- 1-2-2 في الموعد المحدد يتم وقوف المساح علي الطبيعة لتحديد حدود واتجاهات الأرض.
- 2-2-2 إصدار القرار المساحي وكرت رخصة البناء من قبل البلدية موضحاً بهما حدود الأرض والشوارع المحيطة والمجاورين واتجاه الشمال ومساحة البناء المسموح بها والارتدادات والمناسيب والارتفاعات المطلوبة وكذلك أية اشتراطات خاصة بالبناء وتعليمات أية جهات معنية..
- 3-2-2 تزويد المالك بالتقرير المساحي وكرت الرخصة لإعداد المخططات الابتدائية واعتمادها ثم إعداد المخططات النهائية واعتمادها من البلدية المختصة على ضوء نظام البناء بالمنطقة والاشتراطات الخاصة والعامّة للبناء.

4-2-2 تزويد طالب الرخصة بنسخة من النشرة التوضيحية لفوائد استخدام العزل الحراري في المباني السكنية.

### 3-2 المخططات الابتدائية :

- 1-3-2 تقديم مخططات ابتدائية للمشروع معدة من قبل مكتب هندسي معتمد وذلك بمقياس رسم مناسب يوضح فكرة المشروع ومكوناته على أن تشمل المخططات كحد أدنى على ما يلي:
- أ- مخطط الموقع العام موضحاً عليه الموقع والشوارع والمباني المحيطة به والارتدادات النظامية جهة الشوارع والمجاورين بمقياس رسم لا يقل عن 200/1.
- ب- جدول يوضح المساحة الكلية والمساحة المبنية لكل دور ونسب البناء والارتدادات والمناسيب والاستعمالات.
- ج- مخططات المساقط المعمارية لأدوار المبنى بمقياس رسم لا يقل عن 200/1.
- د- مخططات الواجهات والقطاعات الرئيسية بمقياس رسم لا يقل عن 200/1.
- هـ- منظور أو أكثر يوضح الشكل العام للمشروع وذلك للمواقع المطلّة على الشوارع الرئيسية .
- و- استلام المخططات الابتدائية بعد تدقيقها سواء باعتمادها أو إبداء ملاحظات عليها لغرض إعداد المخططات النهائية للمشروع.

### 4-2 المخططات النهائية ( التنفيذية ) :

- 1-4-2 تقديم مخططات تنفيذية معدة و معتمدة من قبل مكتب هندسي معتمد وبمقياس رسم مناسب على أن تشمل كحد أدنى على ما يلي:
- أ- مخططات الموقع العام.
- ب- المخططات المعمارية.
- ج- المخططات الإنشائية.
- د- المخططات الكهربائية.
- هـ- المخططات الميكانيكية.
- و- المخططات الصحية.

2-4-2 تتم مراجعة المخططات التنفيذية وفق نموذج تدقيق المخططات المعتمد لدى البلدية ومن ثم تسدد الرسوم المستحقة وتعبئة نموذج رخصة البناء واستلام الرخصة.

### 5-2 التصديق النهائي.

يتم التوجه إلى البلدية الفرعية التي يقع العقار ضمن نطاقها والصادر منها كرت الرخصة لتصديق الرخصة من قبلهم ومتابعة التنفيذ ومن ثم إصدار شهادة إتمام البناء عند اكتماله لتوصيل الخدمات للعقار.

### 3- اشتراطات ومتطلبات المخططات:

- 1-3 تقدم المخططات باسم المالك وفق ما ورد في القرار المساحي.
- 2-3 يكتب اسم المهندس (المكتب الهندسي) صريحاً على جميع المخططات مع توقيعه وخاتمه وتاريخ التوقيع والرقم التسلسلي لما يصدره من مخططات مع بداية كل سنة هجري.
- 3-3 يجب أن يكون المهندس مجدداً لترخيص وزارة التجارة والصناعة ومرخص لدى الأمانة .

#### 4-3 المخططات المعمارية :

- الدراسات التحليلية للمشروع (تحليل الموقع – أنظمة البناء).
- مخطط الموقع العام موضحاً عليه حدود الأرض وموقع البناء بالنسبة للمجاورين والشوارع المحيطة ومواقف السيارات والمداخل والمخارج وعروض الشوارع والارتدادات والمناسيب المختلفة للأرضيات المحيطة بالمبنى بمقياس رسم لا يقل عن 200/1.
- المساقط الأفقية للأدوار المختلفة موضحاً عليها جميع الأبعاد والمناسيب ومسميات الفراغات واتجاه الشمال ومقياس الرسم وجداول التشطيبات وجداول الفتحات بمقياس رسم لا يقل عن 200/1.
- جميع واجهات المبنى موضحاً عليها المناسيب والارتفاعات والفتحات ونوعية مواد التشطيبات الخارجية بمقياس رسم لا يقل عن 100/1.
- قطاعات معمارية توضح الأفكار التصميمية والهيكلي الإنشائي على أن يكون أحدها ماراً بالدرج وتوضح على هذه القطاعات المواد المستخدمة لتشطيب الأرضيات والأسقف والحوائط ومواد العزل المائي والحراري وتغطية السقف العلوي وكذلك الأبعاد والمناسيب بمقياس رسم لا يقل عن 100/1.
- التفاصيل المعمارية اللازمة مثل تفاصيل السلالم والأرضيات والفتحات وفواصل التمدد والحمامات .. إلخ بمقياس رسم 20/1.

#### 5-3 المخططات الإنشائية

- المخططات الإنشائية للأساسات والميد والجدران الاستنادية والأعمدة موضحاً عليها المحاور والأبعاد والتفاصيل اللازمة بمقياس رسم لا يقل عن 100/1 للمساقط ، وبمقياس 20/1 للتفاصيل .
- مخططات تسليح أسقف الأدوار المختلفة والسلالم مع جداول التسليح والتفاصيل التي تشمل القطاعات المختلفة والأبعاد وتسليحها وكيفية توزيع الحديد بمقياس رسم لا يقل عن 100/1 للمساقط ، وبمقياس 20/1 للتفاصيل.
- مخططات الخزان الأرضي والخزان العلوي شاملة تفاصيل تفريد حديد التسليح وكذلك العزل المائي بمقياس رسم لا يقل عن 50/1 .
- مخططات خزان الصرف الصحي (البيارة) شاملة تفاصيل تفريد حديد التسليح وكذلك العزل المائي بمقياس رسم لا يقل عن 50/1.
- مخططات الأسوار شاملة تفاصيل حديد التسليح بمقياس رسم 50/1.



- التفاصيل الإنشائية اللازمة على أن تكون شاملة الأبعاد وتفاصيل التسليح بمقياس رسم 20/1.
- المذكرة الحسابية وتقرير دراسات التربة للمباني التي يزيد عدد أدوارها عن أربعة أدوار .
- الملاحظات الإنشائية مع تحديد إجهاد الخرسانة التصميمي وكذلك إجهاد الخضوع لحديد التسليح والأحمال الحية والميتة وعدد أدوار المبنى واستعمال الأدوار المختلفة وأية ملاحظات إنشائية أخرى مطلوبة .

### 6-3 المخططات الصحية :

- مخطط الموقع العام موضحاً عليه مناسيب الشوارع والمواسير الخاصة بالتمديدات وغرف التفتيش وربطها بالمبنى مع التصريف العمومي بمقياس رسم لا يقل عن 200/1.
- مخططات المساقط الأفقية لخطوط مواسير التغذية (بارد وساخن) وأقطارها وجميع الوصلات وزوايا انفرانها من وإلى خزانات المياه العلوية والسفلية بمقياس رسم لا يقل عن 100/1.
- مخططات المساقط الأفقية لأعمال الصرف الصحي موضحاً عليها مختلف أنواع التركيبات والمواسير المستخدمة وأقطارها إلى خزان الصرف الصحي بمقياس رسم لا يقل عن 100/1.
- مخطط تفصيلي لغرف تفتيش ملحقات المواسير والأغطية.
- مخطط للسطح موضحاً عليه ميول تصريف الأمطار وأماكن التصريف وأقطار الأنابيب المستعملة بها واتجاه الصرف بمقياس رسم لا يقل عن 100/10.
- مخطط تصريف السيول ومياه الأمطار.
- التفاصيل اللازمة للأعمال الصحية .

### 7-3 المخططات الكهربائية:

- مخططات المساقط الأفقية لتوزيع وحدات الإضاءة لكل دور من أدوار المبنى والملاحق بمقياس رسم لا يقل عن 100/1.
- مخططات المساقط الأفقية لتوزيع وحدات القوى (برايز عادية ، مكيفات، مراوح وسخانات) بمقياس رسم لا يقل عن 100/1.
- مخططات توزيع برايز الهاتف وهوائي التلفزيون .
- مخطط شبكة تأريض المبنى .
- مخطط لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية.
- مخطط مسار الكابلات.
- المخططات الأحادية (RISER DIA GRAMS) لكل نظام من الأنظمة المستخدمة.

### 8-3 المخططات الميكانيكية :

- مخططات المساقط الأفقية لتوزيع مجاري وفتحات تكييف الهواء للأدوار المختلفة .
- مخططات توضح أماكن وحدات التكييف الرئيسية حسب النظام المستخدم.
- مخططات التفاصيل اللازمة لأعمال التكييف والتدفئة حسب الأنظمة المستخدمة .
- مخططات تفاصيل الأعمال الميكانيكية للمسبح (إن وجد).

### الباب السادس مخالفات البناء

- يتم ضبط مخالفات البناء بموجب محضر يحرره الموظف المختص ويرفقه إلى اللجان الفنية المختصة أو إلى رئيس البلدية متضمناً توصياته حيال الإجراءات التي يجب تطبيقها تجاه تلك المخالفات .

- تطبق أحكام ومخالفات هذه المجموعة على جميع المخالفات الناتجة من صاحب المبنى أو المقاول سواء كانت المخالفة في البناء ذاته أو بسببه على أرض حكومية أو مملوكة.
  - فيما يلي بيان بأنواع المخالفات وقيمة الغرامات ( بالريال السعودي ) والجزاءات المفروضة لكل منها (العقوبة التبعية ) وفقاً للائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6 هـ :
- مخالفات البناء (وفقاً للائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6 هـ )

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأقصى للغرامة	العقوبة التبعية
1-1	إذا كان المبنى مخالفاً لأنظمة البناء مع وجود رخصة بناء			
1-1-4	زيادة عدد الأدوار عن الحد المسموح به نظاماً	5000	10000	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك
2-1-4	زيادة مساحة البناء للملاحق العلوية عن الحد المسموح به نظاماً	2000	5000	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك وفى الحالات التي يصعب فيها إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى، ويمكن تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها، يدفع نصف تكاليف محل المخالفة على أن يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.
3-1-4	زيادة نسبة البناء في الموقع عن الحد المسموح به نظاماً أو مخالفة الارتدادات النظامية	5000	10000	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك وفى الحالات التي يصعب فيها إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى، ويمكن تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها، يدفع نصف تكاليف محل المخالفة على أن يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.

#### تابع مخالفات البناء

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأقصى للغرامة	العقوبة التبعية
4-1-4	الاعتداء على خطوط التنظيم	5000	10000	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك
3-4	إذا كان المبنى مقاماً بدون رخصة بناء وغير مخالف لأنظمة البناء	3000	5000	استحصال ربع تكاليف البناء المقام بدون رخصة، مع دفع رسم البناء المقرر، على أن يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل لدى الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.
4-4	إذا أقيم المبنى وفق مخططات	500	1000	إحضار نسخة من المخططات التي تم التنفيذ

جديدة خلاف ما تم الترخيص به، وكان البناء المقام غير مخالف لأنظمة البناء.			بموجبها معتمدة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.	
5-4	الشروع في الترميم بدون رخصة.	1000	5000	مع دفع رسم الترميم المقرر
6-4	عدم تجديد رخصة البناء.	200	500	مع دفع رسم التجديد المقرر.
7-4	استخدام المبنى لغير ما خصص له.	5000	10000	إلزام المالك بإعادة استخدام المبنى للغرض المخصص له.
8-4	إذا نفذ المبنى مخالفاً لاستعمالات المنطقة.	5000	10000	إزالة المخالفات أو تصحيحها بما يتفق مع استعمالات المنطقة وذلك على نفقة المالك.

### تابع مخالفات البناء

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأقصى للغرامة	العقوبة التبعية
9-4	أي مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال مخالفة لنظام البناء.	3000	5000	وعند تكرار المخالفة يطلب من الجهة المختصة التي أصدرت الترخيص اتخاذ الإجراءات المناسبة بحق المكتب مع دفع الغرامة.
10-4	أي مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال غير مخالفة ولكن لم يتم الترخيص بها.	1000	3000	
11-4	كل مقاول يشترك في إقامة مبنى بدون رخصة بناء	10000	10000	عند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل مع دفع الغرامة.
12-4	كل مقاول يشترك في تجاوز حدود رخصة البناء أو شروطها.	5000	10000	عند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل مع دفع الغرامة.
13-4	البناء في أرض مملوكة للغير.	10000	30000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب.
14-4	البناء في أرض حكومية غير مخططة.	10000	30000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب. ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.
15-4	عدم إزالة الأبنية الخربة أو الأيلة للسقوط خلال شهرين من إبلاغ مالكيها.	5000	10000	يهدم بواسطة البلدية بالتنسيق مع الجهات المختصة، مع إلزام المالك بدفع قيمة تكاليف الهدم.

### تابع مخالفات البناء

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأقصى للغرامة	العقوبة التبعية
16-4	عدم إزالة مخلفات البناء أو الترميم أو إلقائها في أراضي الغير أو الأماكن العامة، أو نقل الأتربة من غير الأماكن المخصصة لذلك	1000	3000	نقل المخلفات على نفقة المخالف. ويجوز حجز وسيلة النقل لمدة لا تزيد عن أسبوع.

17-4	استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية أو يسبب خطراً أو إزعاجاً للجمهور.	1000	3000	يدفع المتسبب تعويضاً للمصاب.
18-4	ترك البيارات دون أغطية واقية	1000	3000	يدفع المتسبب تعويضاً للمصاب.
19-4	عدم تسوير أو تشجير محيط الأراضي في المناطق التي تحددها البلدية وفق ما تراه محققاً للمصلحة العامة وحسب المواصفات والتعليمات التي تضعها البلدية	(1) ريال لكل متر مربع	(1) ريال لكل متر مربع	يفع سنوياً في حالة استمرار المخالفة.
20-4	إقامة الصناديق والأكشاك أو ما في حكمها بدون رخصة.	1000	3000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب. ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.
21-4	نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع 0ع	100	500	تضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة 0
22-4	أية مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة.	500	5000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب.

## الباب السابع إرشادات عامة عن متطلبات التنفيذ

### 1- تسليم وتجهيز الموقع

\* بعد الانتهاء من إعداد المخططات التنفيذية ووثائق التنفيذ وتوقيع عقد الإشراف بين المالك والمهندس المشرف وعقد التنفيذ بين المالك و المقاول يتم تحديد موعد لتسليم موقع المشروع للمقاول يتم في هذا الموعد وقوف جميع الأطراف على الطبيعة ومعاينة الموقع

والتأكد من عدم وجود أية عوائق تمنع بدء العمل الفعلي في الموقع ومن ثم يتم إعداد محضر تسليم الموقع للمقاول ويتم التوقيع عليه من قبل الحاضرين ومن ثم يعتبر تاريخ تسليم الموقع للمقاول بموجب هذا المحضر هو تاريخ بدء المدة الزمنية المحددة للتنفيذ طبقاً لما تم الاتفاق عليه بعقد المشروع.

\* بمجرد استلام المقاول لموقع المشروع يبدأ في عمل التجهيزات اللازمة مثل إقامة سور مناسب حول الموقع يوافق عليه المهندس المشرف وتجهيز مكتب خاص للمهندس المشرف بالشكل الذي يتم الاتفاق عليه مسبقاً وإزالة أية عوائق قد تكون موجودة وتحديد منسوب الصفر المعماري وتجهيز الخنزيرة التي يتم بموجبها البدء في أعمال الحفر وتحديد موقع القواعد والأعمدة.

## 2- متطلبات الأمن والسلامة:

- يجب على المقاول إلزام جميع عماله والفنيين بارتداء الخوذات الواقية أثناء العمل.
- اتخاذ الاحتياطات الكافية لمنع وقوع الحوادث بسبب الحفر والخنادق التي يتم تنفيذها في الموقع.
- يجب على المقاول اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة عند تشوين الأخشاب المستخدمة في عملية البناء وأن تكون بعيدة عن أية مصادر للحرارة أو اللهب.
- كذلك يجب على المقاول تأمين مخازن خاصة لتشوين المواد الكيماوية مثل الدهانات أو الوقود أو أية مواد أخرى قابلة للاشتعال.
- يجب تأمين سياج واقى على حواف الأدوار العليا وكذلك على حواف السقالات والسلالم الخشبية التي تنقل العمال من وإلى أدوار المبنى المختلفة حماية لهم من السقوط.
- إزالة أية أنقاض أو مخلفات تنتج عن الأعمال الجارية في موقع البناء أولاً بأول ونقلها إلى المقالب العمومية التي تحددها البلدية المختصة .
- على المقاول تأمين جميع مستلزمات الإسعافات الأولية وأن يكون شخص أو أكثر من العاملين لديه على دراية كافية بإجراء الإسعافات الأولية للإصابات والحالات المرضية التي تستدعى ذلك.

## 3- تحديد الموقع

- تحديد الموقع ومراجعة أبعاده المدونة بالفسح المساحي على الطبيعة بواسطة المساح أو المهندس المدني والتأكد من تطابق الوضع على الطبيعة مع الفسح المساحي.
- تحديد الجهات الجغرافية الأربعة بدقة لضمان توجيه المبنى حسب الوارد بالمخططات التنفيذية.
- تحديد منسوب النقاط الثابتة ( الصفر المعماري) الذي سوف تنسب إليه الارتفاعات والانخفاضات للمباني والمداخل والمخارج والطرق والممرات حول المباني.
- تحديد مناسب الشوارع المحيطة بالموقع.

- تحديد الارتدادات المسموح بها حول المبنى طبقاً للمعتمد بفسح البناء.

#### 4- أعمال الحفر والردم:

- قبل بدء أعمال الحفر يجب إخلاء منطقة المشروع من العوائق السطحية وإزالة النباتات والطبقة السطحية للتربة.
- تبدأ أعمال الحفر للقواعد والأساسات بعد أن يقوم المقاول بتثبيت (الخنزيرة) وهى عبارة عن إطار مربع أو مستطيل من مرابيع خشبية مربعة المقطع يتم تثبيته حول محيط الأرض من الخارج على أن يكون متعامد الأضلاع ومستوى أفقياً ويتم بواسطة هذا الإطار (الخنزيرة) توقيع المحاور وأماكن ومقاسات القواعد على الأرض قبل بدء أعمال الحفر.
- يجب أن يكون عمق الحفر للقواعد والأساسات حتى منسوب الطبقة الصالحة للتأسيس والتي تنص عليها المخططات أو يوصى بها تقرير أبحاث التربة بصرف النظر عن نوعية التربة مع مراعاة أن يسمح عمق الحفر بعمل التمديدات الخارجية حسب المناسيب والميول المحددة على المخططات مع تسوية وتنظيف قاع الحفر ونقل نواتج الحفر إلى المقالب العمومية.
- لمساحات الحفر الكبيرة مثل حفر الموقع بكامله أو الحفر لزوم حوائط البدروم أو عندما يكون الحفر ملاصقاً للجدار أو ما شابه ذلك يلزم سند وتقوية جوانب الحفر بالطريقة التي يقرها المهندس المشرف منعا لانزلاق جوانب التربة أو انهيارها أثناء عملية الحفر.
- يجب المحافظة على جميع الحفريات خالية من المياه بواسطة الضخ أو النزح أو أى طريقة أخرى معتمدة حسب تعليمات المهندس المشرف.
- عند حفر الخنادق لتنفيذ تمديدات المواسير والكابلات يجب أن تكون جوانب الخنادق عمودية كل ما أمكن ذلك ويسوى قاع الخندق للمنسوب المطلوب ويدك جيداً مع المحافظة على درجة الميول المطلوبة لتنفيذ التمديدات.
- يجب أن يتم الردم بين عناصر الأساسات بالرمل الأحمر النظيف الخالي من الشوائب والمواد العضوية وعلى طبقات أفقية وبحيث لا يزيد سمك الطبقة الواحدة عن 30 سم مع استخدام الرصاصة الميكانيكية بعد الرش بالمياه رشاً كافياً ثم الدك حسب الأصول وتعليمات المهندس المشرف.
- يمكن استخدام ناتج الحفر في عملية الردم إذا تم إزالة الطبقات الغير صالحة والمحتوية على مخلفات قمامة أو كتل طينية أو كتل صخور تزيد عن 150 ملم في أكبر أبعادها شريطة موافقة المهندس المشرف على ذلك.
- في حالة إجراء أية أعمال ردميات داخل المبنى يجب إزالة جميع الشدات والقوالب المستخدمة في صب الخرسانة وتنظيف الأرضية من جميع الشوائب والمواد الغريبة ومن ثم يتم فرد مواد الردم على طبقات متساوية لا يزيد سمك الطبقة منها عن 30 سم قبل الدك على أن ترش كل طبقة بالماء رشاً كافياً ثم تدك جيداً للوصول إلى المنسوب المطلوب.
- لا يسمح بإجراء أي عمليات ردم خلف الجدران الخرسانية قبل مضي سبعة أيام على صبها.

- يجب تسوية سطح الردم جيداً تمهيداً لاستقبال الأعمال التي تليه مثل أعمال الخرسانات بأنواعها.
- تقاس أعمال الحفر والردم صافية طبقاً للحدود الهندسية الواردة بالمخططات التنفيذية وتؤخذ المناسب طبقاً لمناسيب الأرض الطبيعية القائمة قبل بدء العمل.
- يجب اتخاذ كافة الاحتياطات لمنع انزلاق جوانب الحفر والأعمال أو الممتلكات المجاورة للحفر.

## 5-الخرسانات العادية والمسلحة:

- لا يسمح للمقاول بصب الخرسانة العادية أو المسلحة إلا بعد الحصول على إذن كتابي موقع من المهندس المشرف بعد الكشف على أعمال الشدة الخرسانية والدعامات الحاملة لها وصحة رص وربط حديد التسليح ومطابقته للمخططات التنفيذية والتأكد من مطابقة الأبعاد والمحاور والمناسيب للوارد بالمخططات والمواصفات.
- يجب أن تكون نسب مكونات الخلطات الخرسانية سواء العادية أو المسلحة حسب جدول أو تعليمات نسب الخلط الواردة بالمخططات والمواصفات.
- يجب أن تكون المواد المكونة للخلطة الخرسانية نظيفة ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أحد المواصفات العالمية المعمول بها.
- يستخدم الأسمنت البورتلاندى العادي للأعمال الخرسانية فوق مستوى الأرض الطبيعية، أما جميع الأعمال الخرسانية تحت مستوى الأرض الطبيعية فيجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح مع إضافة السيكما أو أية إضافات أخرى تنص عليها مخططات ومواصفات المشروع.
- يجب أن يكون الرمل والحصى (البحص) المستخدمين في الخلطة الخرسانية خاليين من الطين والرواسب الطينية والمواد العضوية والحصى المتكثل القابل للتفتت.
- يجب أن يتم صب جميع الخرسانات في الموقع عن طريق الخلاطات الميكانيكية مع استخدام الهزاز الكهربائي لدمك الخرسانة أثناء الصب.
- يتم توريد الخرسانات المطلوبة لأعمال المشروع عن طريق أحد مصانع الخرسانات الجاهزة المعروفة والمعتمدة على أن يتم اعتماد اذونات توريد الخرسانة من المهندس المشرف وتزويده بصورة منها قبل بدء الصب للتأكد من الآتى:
- نسب مكونات الخرسانة وكمية الماء المضافة أو المطلوب إضافتها إذا كانت الخرسانة تصل للموقع جافة وكذلك كمية أية مواد مضافة ومطلوب استخدامها.
- تسجيل وقت إضافة الماء على مكونات خلطة الخرسانة ووقت بدء عملية الخلط حيث يجب ألا تزيد المدة الزمنية بين إضافة الماء إلى مكونات الخلطة الخرسانية وصبها بالموقع عن (45 دقيقة).
- يجب أخذ عينات (مكعبات) عشوائية من الخرسانات الموردة للموقع حسب تعليمات المهندس المشرف وإجراء الاختبارات اللازمة عليها للتأكد من جودة الخرسانة ومطابقتها لمتطلبات مواصفات المشروع.



- يجب رش جميع الخرسانات بعد الصب بالماء النظيف مرتين يومياً ولمدة أسبوع مع استخدام الخيش المبلل في تغطية الأعمدة وبلاطات الأسقف.
- يجب أن يكون الماء المستخدم في جميع الخلطات الخرسانية مقبولاً فنياً بموجب اختبار معملي يقر صلاحيته للاستخدام وخلوه من الأملاح والأحماض والقلويات والزيوت والمواد العضوية أو أى من الشوائب الأخرى المضرة بالخرسانة.
- لا يسمح بصب الخرسانة عندما يكون الجو شديد البرودة أو شديد الحرارة منعاً لتبخر أو تجمد الماء الموجود بالخلطة الخرسانية وبحيث لا تزيد درجة الحرارة وقت الصب عن 32 درجة.
- قبل البدء فى صب الخرسانة على الشدات سواء الخشبية أو المعدنية يجب التأكد أولاً من نظافة سطح الشدة وخلوه من الأتربة والمواد الغريبة ومن ثم يتم رشه بالماء قبل بدء الصب.
- عند صب الخرسانات يراعى رفع حديد التسليح عن الشدة الخشبية بما لا يقل عن 2.5 سم لتشكيل الغطاء الخرساني اللازم لحديد التسليح.
- يجب ألا تتعدى درجة الحرارة أثناء عملية الصب الخرسانة 32 درجة مئوية (90 درجة فهرنهايت).
- عند صب الأرضيات الخرسانية فوق طبقات من الردم يجب وضع عازل من مادة البولي إيثيلين بسماك 150 ميكرون على الأقل لمنع تسرب مياه الخلطة.
- عند صب خرسانة جديدة أو متصلة بخرسانة قد سبق صبها (توقف العمل عندها) فيجب أن ينظف سطح هذه الخرسانة جيداً لكشف الحصى والزلط وترطيبها بالماء ومن ثم تصب الخرسانة الجديدة مع مراعاة أن يكون توقف الصب عند الأماكن التي يوافق عليها المهندس المشرف.
- يراعى عدم صب الخرسانات من ارتفاع أكثر من (1.5 متر) لتفادى انفصال مكونات الخلطة الخرسانية وبالتالي يتسبب في إضعاف مقاومة الخرسانة.
- يراعى أثناء صب الخرسانة توافر معدات الدمك الهزازة اللازمة لتكثيف الخرسانة بسرعة بعد صبها لإدخال الخرسانة داخل زوايا القوالب وحول العناصر المدفونة وإخراج جميع الفراغات الهوائية أو الجيوب الحجرية التي يمكن أن تسبب التعشيش وتعتمد طريقة الدمك على قوام الخلطة وظروف الصب وكثافة حديد التسليح.. لذا يجب أن تتم عملية الهز والدمك بواسطة عمال ذوى خبرة فى أعمال صب الخرسانات لتلافى حدوث أي فصل حبيبي للخرسانة وطبقاً لتعليمات المهندس المشرف.
- يجب تسوية الخرسانة بعد الصب بفترة مناسبة للحصول على سطح مناسب بدون ارتفاعات أو منخفضات باستعمال القدة (المسطرة المستقيمة).
- للحصول على خرسانة مقاومة للانزلاق (إذا كانت مطلوبة) تستعمل مكنسة ذات درجة قساوة تناسب درجة الخشونة المطلوبة وذلك قبل التصلد الكامل للخرسانة.
- يجب تواجد الحداد ونجار المسلح طوال عملية صب الخرسانة.
- لا يسمح بأي حركة على الخرسانة بعد مرور خمسة عشر دقيقة على صبها وبداية تصلبها ولمدة يومين وفى حالة اضطرار العمال للسير فوقها فيجب على المقاول اتخاذ

التدابير اللازمة كوضع ألواح من الخشب بحيث تؤمن الحركة دون إحداث أى أضرار في الخرسانة.

- يحظر القيام بأي تحميل للبلاطات أو الكمرات الخرسانية بأية أثقال فى الأيام الأولى بعد الصب أو تكديس المواد عليها مثل الركام وحديد التسليح والأخشاب.. الخ.
- يجب على المقاول حماية الخرسانات من تأثيرات الأحوال الجوية بمجرد تصلبها وذلك بتغطيتها بطبقة من الخيش ورشها بالماء النظيف بانتظام مرتين يومياً بحيث تتم المحافظة على العناصر الخرسانية مبللة دائماً لمدة خمسة عشر يوماً بعد صبها.

#### 6- حديد التسليح.

- يجب أن يكون حديد التسليح المستخدم في الأعمال الخرسانية من الحديد المجدول من إنتاج شركة معروفة ومعتمدة ومطابق للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة فيما يختص بمرورته وقابليته للانحناء والنسبة المئوية للفحم (الكربون).
- يجب أن يكون حديد التسليح عند الاستخدام نظيفاً وخالياً من قشور الصدأ أو أية قشور كلسية رقيقة أو دهانات أو أية مواد عالقة أخرى قد تقلل أو تفسد قوة التماسك مع الخرسانة.
- يحظر استعمال أسياخ حديد التسليح متغيرة المقطع.
- يجب أن ينفذ حديد التسليح طبقاً للسماكات والأطوال وفى الأماكن المحددة على المخططات الإنشائية ولا يسمح بأي استبدال أو تغيير في سماكات حديد التسليح إلا بموافقة كتابية من المهندس المشرف.
- يجب حماية كميات الحديد المشونة في الموقع من الصدأ والتآكل نتيجة الرطوبة وذلك بتغطيتها ورفعها عن سطح الأرض بمقدار 20 سم على ألواح خشبية.

#### 7- الشدات والقوالب الخرسانية:

- يجب أن تكون الأخشاب المستخدمة فى الشدات والقوالب نظيفة وخالية من العقد وفى حالة جيدة وعلى استقامة واحدة ويوافق على استخدامها المهندس المشرف.
- يجب أن تكون وصلات الشدات متينة وغير منفذة للماء ومونة الأسمنت.
- يجب تنظيف الشدة بشكل جيد من أي أثر للأوساخ أو المونة أو المواد الغريبة والعالقة ويتم طلاؤها قبل كل استعمال بطلاء خاص يسهل نزاعها فيما بعد ويوافق عليه المهندس المشرف.
- يتم تنفيذ الشدات الخشبية بحيث تعطى بعد فكها السطح الخرساني الخالي من الإلتواءات والانبعاجات والتموجات وطبقاً للأبعاد والمناسيب المطلوبة وبتفاوتات لا تزيد عن ما يلي :

- التفاوت في الميزان الرأسي لأوجه الأعمدة والجدران المرتفعة (2 مم) لكل واحد متر على ألا يزيد عن 2.5 ملم للسطح كله.
- التفاوت في منسوب أسفل البلاطات والجسور 2ملم لكل ثلاثة أمتار .
- التغيير في مقطع الأعمدة والجسور وسماكات البلاطات والجدران

- تغيير سالب 6 ملم – تغيير موجب 12 ملم.
- التغيير فى مقاس المسقط الأفقي للقواعد:
- تغيير سالب 12 ملم – تغيير موجب 50 ملم.
- الإزاحة أو اللامركزية (2 بالمائة) من القاعدة ولا تزيد عن 50 ملم .
- النقص فى سماكة القاعدة لا يزيد عن (5 بالمائة) من السمك المحدد.
- \*تراعى الدقة التامة فى عمل شدات وقوالب الأعمال الخرسانية من حيث التأكد من أن المناسيب والمقاسات والارتفاعات طبقاً لما هو محدد على المخططات الإنشائية.
- \*تراعى استقامة رأسية شدات الأعمدة وضبطها على الخيط والميزان وكذلك أفقية شدات بلاطات الأسقف والكمرات مع ضرورة تقوية هذه الشدات أثناء الصب والمحافظة عليها قوية لحين فكها فى الموعد المحدد طبقاً للآتى :

**\*الحد الأدنى لفك الشدات الخشبية عن العناصر الخرسانية بعد صبها يكون طبقاً للآتى :**

- جوانب الأعمدة والكمرات بعد يوم واحد
  - أسفل الكمرات والكوابيل بعد 21 يوم
  - بلاطات الأسقف بعد 15 يوم
- فيما عدا لو نصت مخططات ومواصفات المشروع على غير ذلك.
- لا يسمح بإعادة استعمال الشدات التي تظهر على أسطحها علامات التآكل والتشقق أو أية عيوب تضر بنوعية سطح الخرسانة.. كما يجب تنظيف وطلاء القوالب بشكل جيد قبل إعادة استعمالها.

**8- العزل المائي:**

- يجب عزل الأساسات بواسطة الطلاء بمادة البيتومين البارد طبقاً لتعليمات الشركة الصانعة بعد اعتماده من المالك أو المهندس المشرف.
- يجب عزل حوائط خزان المياه الأرضي وحوائط المسبح وحوائط الأقبية بواسطة طبقتين من ألواح العزل المائي أو حسب المواصفات المطلوبة وبواسطة شركة متخصصة فى هذا النوع من أنواع العزل بعد الاعتماد من المالك أو المهندس.
- يجب عزل الأسقف بواسطة ألواح البيتومين المعدل والمحتوية على طبقتين من أغشية البيتومين المعدل والمقوى بألياف زجاجية أو البوليستر سماكة 4 ملم مع استخدام الدهان البيتوميني لبلاطة السقف أولاً .
- مع مراعاة أن يتم اختبار الأسقف بالغمر بالمياه بعد وضع الطبقة العازلة للرطوبة كاملة وذلك لمدة 24 ساعة مع تقديم ضمان من الشركة المنفذة ضد تسرب المياه لمدة لا تقل عن عشر سنوات.

**9- أعمال مباني البلوك الخرساني.**

- يجب أن يكون من النوع المصنوع محلياً بالنظام الأتوماتيكي وبحيث لا يقل متوسط مقاومته للانضغاط عن 32 كجم/سم<sup>2</sup> (البلوك المفرغ غير الحامل) ومطابقاً للمواصفات القياسية السعودية.
- يجب أن يكون البلوك الخرساني المستعمل في أعمال البناء ذو سطح خشن ومنتظم الزوايا والأبعاد ويورد حسب القياسات المطلوبة مع ضرورة الموافقة عليه من قبل المهندس قبل الاستخدام.
- يتم تشوين البلوك بالموقع في مكان مظلل وذلك لفترة لا تقل عن 7 أيام من تاريخ تصنيعه ويخزن على قواعد نظيفة ومستوية وخالية من التراب أو المواد الأخرى.
- يجب أن يكون البلوك خالياً من الشقوق والتصدعات ويتم رشه بالماء قبل الاستخدام .
- يكون البلوك الأسمنتي بالمقاسات التالية :
  - الارتفاع : 200 ملم ( + أو - 1% )
  - الطول : 400 ملم ( + أو - 1% )
  - العرض : حسب الطلب ( + أو - 1% )
- يجب ألا تقل سماكة الأجزاء الصلبة عن 40 ملم ولا تقل أيضاً مجموع سماكة الأجزاء الصلبة عن 1/4 كل من عرض وطول البلوك على التوالي.
- عند قطع البلوك يجب أن يتم ذلك باستخدام قواطع ميكانيكية بحيث يكون سطح القطع مستوياً.
- تستخدم المونة الأسمنتية في عملية البناء بنسبة (1 أسمنت : 3 رمل) وبسماكة أفقية ورأسية لا تقل عن 12 ملم مع مراعاة أن يكون الرمل المستخدم نظيفاً وحاداً وثابتاً من الناحية الكيماوية و أن يكون الماء المستخدم في الخلطة نظيفاً وخالياً من الأملاح كما يستخدم الأسمنت البورتلاندى العادي.
- يراعى أن تكون المونة المستخدمة في أعمال البلوك حديثة الخلط ويتم فردها بكامل السطح العلوي للبلوك.
- لا يجوز استعمال المونة المتساقطة أثناء أعمال البناء أو استعمال المونة التي يكون قد مضى على خلطها أكثر من نصف ساعة وهي المدة المحددة لبداية شك الأسمنت.
- يجب أن يكون بناء البلوك شاقولياً رأسياً وعلى ارتفاعات وخطوط صحيحة وبمداмик أفقية متتابعة.
- يتم ربط جدران البلوك بالأعمدة الخرسانية المجاورة أو الأسقف باستعمال شرائح الحديد المجلفن بعرض 3 سم وطول 25-30 سم تثبت بالأعضاء الخرسانية بواسطة حلقات التثبيت. ويتم إدخال الجزء الباقي بين المداмик الأفقية أو الرأسية بطول لا يقل عن 20 سم ويكرر ذلك كل مسافة أفقية أو رأسية مقدارها 40 سم .
- يتم وضع أشاير ربط بين المباني من الحديد قطر 6 ملم أفقياً ( على هيئة سلم ) ورأسياً كل واحد متر وتعمل تراكب بين الأشياخ لا يقل عن 15 سم .
- بعد رص البلوك وإتمام البناء لحائط كامل يتم تنظيف سطح المباني من الداخل والخارج وإزالة أي مواد عالقة.
- لا يجوز بناء أكثر من ارتفاع متر واحد دفعة واحدة. وعند توقف العمل بغرض استكمالها لاحقاً يترك الجزء الذي توقف العمل عنده متدرجاً بدون وضع المونة عليه.

- يراعى ترطيب البناء بالماء بعد استكمالها ولمدة ثلاثة أيام متتالية على الأقل.
- التفاوت المسموح به في أعمال المباني لا يزيد عن 12 ملم لكل ثلاثة أمتار ارتفاع أعلى أو أسفل خيط الميزان أو الخطوط الأفقية.

## 10- العزل الحراري:

- يعنى العزل الحراري الحد من تسرب الحرارة من خارج المبنى إلى داخل المبنى صيفاً ومن داخله إلى خارجه شتاءً.. ولمنع هذا التسرب يجب استخدام العزل الحراري للجدران الخارجية والأسقف العلوية.
- لمعرفة أنواع ومميزات العزل الحراري.. يرجى الرجوع إلى كتيب " نشرة توضيحية عن العزل الحراري " " وكتيب العزل الحراري في المباني " الصادرين عن وزارة الشؤون البلدية والقروية " وكالة الوزارة للشؤون الفنية " .

## 11- اللياسة

- يقصد بها أعمال البياض الأسمنتي للأسطح الخرسانية وأسطح البلوك الأسمنتي الذي يتطلب العمل لياستها حسب ما موضح على المخططات.
- يراعى قبل بدء أعمال اللياسة الانتهاء من تمديدات مواسير الكهرباء ومواسير التغذية بالمياه في الحوائط والأسقف .
- يستعمل الأسمنت البورتلاندي العادي في أعمال اللياسة الداخلية والخارجية.
- يجب أن يكون الرمل المستخدم في أعمال اللياسة صلباً خشناً (حرساً) وخالياً من أي شوائب ضارة وذو تدرج جيد خالي من المواد الطينية.
- يجب أن يكون الماء المستخدم في أعمال اللياسة صالحاً للشرب وخالياً من المواد الضارة والزيوت والأحماض والقلويات والمواد العضوية .
- يجب تثبيت كافة اللوازم المعدنية (الزوايا والشرائح الشبك الممدد) قبل التلييس بين السطوح المختلفة وعند نقاط الأركان والزوايا الداخلية والخارجية وحول الأعمدة والفتحات وعند النهايات ومواضع فواصل التحكم والتمدد وتثبت هذه اللوازم بواسطة المسامير الخاصة وبعد تنفيذ طبقة الطرطشة مع مراعاة أن تكون هذه اللوازم من سبائك الزنك أو الفولاذ المجلفن .
- يجب تنظيف جميع السطوح جيداً بإزالة الزيوت والشحوم وأية مواد أخرى ضارة مثل الزوائد الحديدية والخشبية مع ضرورة تخشين كافة الأسطح الخرسانية الملساء أو دهانها بمواد معتدلة لتقوية التماسك يوافق عليها المهندس المشرف .
- لتحديد سمك طبقة اللياسة والحصول على سطح مستوى رأسياً وأفقياً تتم عملية اللياسة باستخدام البقج والأوتار وتسوية اللياسة بينهم بواسطة القدة الألمونيوم المستوية تماماً .
- يجب أن تتم عملية اللياسة على ثلاثة طبقات يفصل بين كل طبقة والأخرى ما لا يقل عن 48 ساعة. مع رش كل طبقة جيداً بالماء قبل وضع الطبقة التي تليها والطبقات هي :  
1- طبقة الطرطشة .. وهي طبقة مكونة من الأسمنت والرمل بنسبة 1 أسمنت إلى 3 رمل وكمية مناسبة من الماء لجعل قوام الخلطة مثل قوام القشدة الخفيفة

(الذي لا يسيل كالماء) وترش هذه الخلطة على الحوائط بواسطة المسطرين لتشكل طبقة مسمارية خشنة تزيد من تماسك اللياسة مع مراعاة رش كامل السطوح المراد لياستها دون ترك أية فراغات .

2- طبقة البطانة .. وهي طبقة مكونة من خلطة من الأسمنت والرمل بنسبة 1 أسمنت إلى 4 رمل وكمية مناسبة من الماء ويتم تغطية السطوح السابق طرطشتها بقذف هذه الطبقة عليها بقوة لضمان التماسك وبسماكة 10 ملم ومن ثم يتم تمشيطها تمشيطاً متعامداً حال بدء شكلها.

3- طبقة الضهارة .. وهي طبقة التسوية النهائية وتكون نسب مكوناتها مثل الطبقة السابقة ويتم فيها التسوية النهائية وإزالة البقع والأوتار وتخشين السطح وتعيمه للحصول على السطح المطلوب سواء خشناً أو ناعماً حسب تعليمات المهندس المشرف.

- بعد تمام عملية اللياسة يتم معالجتها بالرش بالماء لمدة ثلاثة أيام ثم تركها لتجف .

## 12- الأبواب والشبابيك :

12-1 الألومنيوم :

- قبل بدء تركيبات الأبواب والشبابيك الألومنيوم يجب تقديم عينات نموذجية من وحدات الألومنيوم كاملة التصنيع ومجهزة الإكسسوارات لاعتمادها من المالك قبل بدء التوريد والتركيب .
- يجب أن تكون وحدات الأبواب والشبابيك الألومنيوم مقاومة لנفاذ الماء وتلوث الهواء وضد الصدأ .
- يجب ألا تقل سماكة قطاعات الألومنيوم المستخدمة عن 2.2 ملم لجميع القطاعات الرئيسية وعن 2 ملم للقطاعات الثانوية .
- يجب أن تكون جميع المثبتات المستخدمة في تثبيت الأبواب والشبابيك من الألومنيوم والفولاذ المقاوم للصدأ والمغناطيسي أو أي معدن آخر لا يتآكل وتضمنه الشركة الصانعة .
- للتثبيت المطلوب في المباني الخرسانية يجب أن تكون الخوابير المستخدمة من الحديد الصلب القابل للطرق أو الحديد المسحوب على الساخن ومجلفن .
- القطاعات المطاطية المانعة لدخول الغبار يجب أن تكون من النوعية القياسية القابلة للتبديل .
- تركيب وحدات الأبواب والشبابيك الألومنيوم موزونة رأسياً ثم يتم ضبطها وتسوية استقامتها دون التسبب في تحريك أو التواء الحلق أو الأبواب .

## 12-2 الأبواب الخشبية :

- يجب تقديم العينات التالية للمهندس المشرف لاعتمادها قبل بدء التصنيع:
  - عينة من الخشب الصلب لأعمال الأبواب المصمتة (بسماكة لا تقل عن 5سم).
  - عينات من الخشب الداخلي للأبواب الكبس (بسماكة لا تقل عن 3.6سم).
  - عينات من ألواح التغطية الخارجية للأبواب الكبس (بسماكة لا تقل عن 5ملم).

- عينات من الخرذوات (مفصلات ، ماسكات ، نظام غلق ، صدمات للأبواب ، مانعات تسرب الغبار).
- يجب حماية أعمال النجارة أثناء نقلها وتوريدها وتناولها لمنع تلفها وتآكلها .
- يمنع توريد أعمال النجارة للموقع قبل دهانها بطبقة الأساس وصنفرتها في موقع التركيب.
- يجب أن تكون الإطارات الخشبية متينة وذات زوايا قائمة ومتجانسة ولا يستخدم في عملها إلا الخشب الصلب .
- في الأبواب الكبس تكون نسبة الحشوات الداخلية مساوية لنصف فراغ الباب على الأقل .
- يجب أن تكون المفصلات والأكر والكوالين وكافة الخرذوات مصنوعة من معدن غير قابل للصدأ.
- يجب تركيب مصدات خلف ضلف الأبواب المتحركة حسب النوع الذي يختاره المالك وفي المواضع التي يحددها المهندس المشرف .
- عند توريد أعمال النجارة للموقع يلزم تشوينها في مكان خالي من الأتربة وغير معرض للشمس والأمطار لحين تركيبها .
- يتم تركيب جميع الأبواب الخشبية في أماكنها كاملة الحلوق والبرور والخرذوات طبقاً للمخططات وتعليمات المهندس المشرف.

### 3-12 الزجاج :

- يجب تطبيق توصيات الجهة الصانعة للزجاج أو المعاجين والمواد الأخرى المستخدمة في تركيب الزجاج حسب النوع المطلوب ما لم يتم تحديد وتوضيح متطلبات أكثر دقة ولم يحدد المالك خلاف ذلك.

### 13- أعمال بلاط الأرضيات :

- يتم تركيب بلاط الأرضيات (تيرازو ، رخام ، سيراميك) على أرضيات خرسانية كما هو موضح على المخططات وطبقاً لجدول التشطيبات ويراعى في تركيب البلاط أن يتم تشكيل السطح النهائي بشكل أفقي أو مائل حسب المناسيب الموضحة على المخططات .
- على المقاول تقديم ثلاثة عينات من كل نوع من أنواع البلاط المزمع استخدامه لاعتماد المهندس المشرف وأخذ موافقة المالك مسبقاً قبل التركيب .
- بلاط الترازو .. يجب أن يكون من النوعية المصنعة بطريقة الضغط الميكانيكي ويتم معالجته بعد تصنيعه بمدة لا تقل عن 28 يوماً . ويجب أن تكون نسبة 70% من سطح البلاطة مغطى بكسر الرخام .
- بلاط السيراميك .. يكون من النوعية الممتازة ويراعى أن تكون الأرضيات من النوع ذو السطح الخشن ومقاوم للاحتكاك وبسماكة لا تقل عن 8 ملم للأرضيات وأن يكون البلاط غير قابل للامتصاص .

- ترايبع الرخام ... يجب أن يكون الرخام المستخدم في الأرضيات ذو مقاومة انضغاط لا تقل عن 7500 رطل للبوصة المربعة كما يجب أن يكون متجانساً بدرجة مقبولة .
- المونة الأسمنتية .. تحضر المونة الأسمنتية المستعملة للصلق الأرضيات بنسبة 1 أسمنت : 6 رمل مع كمية مناسبة من الماء تعطي الخلطة قابلية تشغيل جيدة .. ويراعى أن يتم فرد المونة بالكمية الكافية لتركيب كمية البلاط عليها في أقصر مدة ممكنة لمنع شك المونة قبل تركيب البلاط عليها ولا يقل سمك المونة أسفل البلاط عن 25 ملم ولا تزيد عن 35 ملم .
- الأسمنت المستخدم في مونة تركيب بلاط الأرضيات من النوع البورتلاندي العادي والرمل يجب أن يكون نظيفاً وحاد الزوايا وصلباً وخالياً من المواد الطينية والعضوية وأية شوائب ضارة والماء المستخدم يجب أن يكون نظيفاً وخالياً من أية مواد ضارة .
- قبل رص البلاط على الأرضيات يجب غمره في الماء النظيف ثم تجفيفه وإزالة الماء من قاعدة البلاطة.
- في الحالات التي تزيد فيها المسافة بين مستوى البلاط والأرضية المطلوب تبليلها عن 5 سم يتم عمل فرشاة من طبقة الرمل النظيف أعلى الأرضية المراد تبليلها لتسوية السطح وضبط المنسوب .
- يجب استخدام الخيوط والميزان وقدة مستقيمة ونظيفة من الألمونيوم في عملية تركيب البلاط لضبط المنسوب ودرجة الاستواء وتحديد أية ميول قد تكون مطلوبة في البلاط .
- يراعى أن تكون اللحامات والفواصل بين البلاطات متساوية العرض على كامل المساحة المبلمطة بعد انتهاء عملية التبليل لمسطح كامل تتم عملية الترويب باستخدام روبة الأسمنت الأبيض وبودرة الرخام أو باستخدام مواد ترويب جاهزة حسب تعليمات المهندس المشرف.
- يجب تنظيف المساحات التي تم تبليلها وترويبها وتغطيتها بالورق قبل السماح بالمشي عليها.

## 14- أعمال تكسيات الحوائط

### 1-14 السيراميك للحوائط الداخلية

- يتم توريد بلاط السيراميك حسب النوعيات والألوان والمقاسات التي تم اختيارها من قبل المالك واعتمادها من المهندس المشرف في صناديق مغلقة ومزودة بالعلامة التجارية للشركة الصانعة0
- يجب ان لا تقل سماكة السيراميك المخصص للجدران عن 6ملم0
- يجب تغطيس بلاط السيراميك قبل التركيب في ماء نظيف حتي تنتشع ثم يصرف الماء عنها0
- مواد لصق بلاط السيراميك يجب ان تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ويتم تقديم عينات منها للاعتماد من المهندس المشرف قبل الاستعمال0



- يركب بلاط السيراميك للحوائط على طبقة لياسة ناعمة باستعمال المواد اللاصقة وذلك بعد انتهاء أعمال التمديدات الكهربائية والصحية وتلييس الحوائط وتنظيف سطح اللياسة من أية مواد عالقة أو شوائب ضارة كالشحوم والزيوت مع مراعاة تعبئة كامل السطح أسفل البلاط بمادة اللصق \.
- يجب أن تكون الفواصل بين البلاطات متساوية وبالسماكة التي يحددها المهندس المشرف.
- يراعى عمل الفتحات الخاصة بخارج الماء والكهرباء فى البلاطات بشكل فنى سليم ومقبول.
- يجب التأكد من قوة ومتانة لصق بلاطات السيراميك وعدم وجود فراغات خلفها وعدم وجود شروخ أو كسور بالبلاطات وكذلك التأكد من استواء أفقية ورأسية السيراميك بواسطة القدة والميزان.
- يتم ترويب الحوائط التي تم تركيب السيراميك عليها بمادة الترويب التي يعتمدها المهندس المشرف بعد جفافها.
- بعد انتهاء عملية التركيب والترويب يتم تنظيف وغسل السيراميك باستعمال مواد مذيبة يوافق عليها المهندس المشرف ثم يرش بالماء النظيف عدة مرات ثم يجفف بقطع نظيفة من القماش.

#### 2-14 تكسيات الحجر والرخام للحوائط الخارجية

- يجب أن تكون مقاسات وسماكات وأنواع الحجر أو الرخام طبقا للوارد بالمخططات والمواصفات.
- يجب تقديم عينات من الحجر أو الرخام من النوعيات المنصوص عليه بوثائق المشروع وكذلك لوازم التثبيت المعدنية للاعتماد من المهندس المشرف قبل بدء التركيب.
- يجب أن تكون لوازم التثبيت من الاستنليس ستيل أو معدن غير حديدي وغير قابل للصدأ وأن تكون ذات طول مناسب.
- يجب تقديم مخططات تنفيذية توضح طريقة التركيب ومقاسات الوحدات والفواصل وعدد المثبتات للاعتماد قبل التنفيذ.
- يتم تركيب بلاطات كسوة الواجهات سواء من الحجر أو الرخام بالطريقة الميكانيكية مع ترك فراغات مناسبة خلف البلاطات للسماح بمرور الهواء ( تهوية مستمرة ) حيث أن هذه الطريقة هي الأكثر ملائمة للأحوال الجوية السائدة.
- يجب أن تكون كل وحدة من وحدات التكسية الخارجية مثبتة بأربعة مثبتات على الأقل.
- يسمح باستخدام المونة كمادة تركيب لاصقة عندما تكون وحدات التكسية بمسطح لا يزيد عن 0.1م2 لكل وحدة وحتى ارتفاع طابقين.

#### 15- الأسقف المعلقة (المستعارة):

- يتم تركيب كل نوع من أنواع الأسقف المستعارة طبقاً لتعليمات الشركة الصانعة.
- يجب تقديم عينات وكتالوجات للاعتماد من المالك قبل البدء فى التركيب على أن تشمل العينات جميع المواد والإكسسوارات والتشطيبات اللازمة وتشمل الكتالوجات مواصفات الخامات ونظام التركيب والمسافات والأبعاد وخطوط التركيب لكل نظام.
- يجب أن تورد الخامات للموقع مغلقة ومعبئة فى صناديق الشركة المنتجة وأن يتم تخزينها بعناية وتحت غطاء جاف مانع لتسرب المياه.
- يجب تقديم مخططات تنفيذية بمقياس رسم مناسب يوضح جميع مكونات أنظمة التركيب للأنواع المطلوبة من الأسقف المستعارة إضافة إلى:
  - كل أنظمة التعليق وأنواعها
  - المثبتات لكل حالة من الحالات ومكان تنفيذها
  - المسافات بين الأعضاء المختلفة
  - اتصال السقف مع نهايات الحوائط
  - التشطيبات الخاصة بالعناصر المختلفة
- \* يجب إنهاء جميع الأعمال الخاصة بالتشطيبات الداخلية مثل أعمال الياسة وكذلك الأعمال الميكانيكية والكهربائية والأعمال الأخرى الموجودة فوق الأسقف قبل المباشرة بتركيب شبكة تعليق الأسقف.
- يجب تنسيق الإحداثيات مع الأعمال الأخرى المثبتة بالأسقف أو المارة خلالها مثل تركيبات وحدات الإضاءة ومعدات وفتحات التهوية والتدفئة وتكييف الهواء وذلك قبل البدء فى التركيب.
- أسلاك التعليق يجب أن تكون مصنوعة من الحديد الكربونى المجلفن ونو درجة صلابة مرنة وتمدد ذاتى مسبق وتكون المسافة بين السلك والآخر لا تزيد عن 1.00م إلا إذا أشارت تعليمات الشركة الصانعة إلى غير ذلك.
- يجب أن تزود الأسقف بفتحات صيانة مستترة يمكن من خلالها إجراء أية إصلاحات أو صيانة على أن يتم تحديد أماكنها على المخططات بالتنسيق مع الأعمال الميكانيكية والكهربائية.
- بعد انتهاء أعمال التركيب يجب أن تكون وحدات الأسقف نظيفة ومستوية وخالية من الشوائب والعيوب على أن يتم إزالة أية وحدات تالفة أو مركبة بطريقة غير سليمة.

## 16- الدهانات:

- كلمة الدهانات تعنى جميع نظم التغطية بما فى ذلك الطبقة التأسيسية ومستحلبات الدهان والطلاء الزيتى والأصباغ ومواد الحشو والخامات المستخدمة الأخرى سواء كتأسيس أو وجه أولية أو نهائية.
- دهانات التأسيس للهياكل الحديدية يتم دهانها بالمصانع التى تجهزها.
- يجب تقديم عينات من المواد المستخدمة لجميع أنواع الدهانات لاعتمادها ومراجعتها من المالك من حيث اللون والتركيب والمواصفات العامة وتعليمات الخلط والتشغيل.

- يجب أن تورد جميع مواد الدهانات إلى الموقع في عبواتها الأصلية الجديدة المغلقة وتحمل اسم الصانع والعلامة المميزة وتاريخ الصنع ومدة الصلاحية.
- يجب تنفيذ الدهانات المائية عندما تكون درجة حرارة الأسطح المراد دهانها ودرجة حرارة الهواء المحيط بين 50-90 درجة فهرنهايت (30 درجة مئوية) إلا إذا نصت تعليمات الصانع على غير ذلك.
- الدهانات المخففة بالمحاليل المذيبة تنفذ عندما تكون درجة حرارة الأسطح المراد دهانها ودرجة حرارة الهواء المحيط بين 45-90 درجة فهرنهايت (30 درجة مئوية) إلا إذا نصت تعليمات الشركة الصانعة على غير ذلك.
- يجب عدم الدهان في المطر أو عندما تتجاوز نسبة الرطوبة 85%.
- قبل البدء بتنفيذ أعمال الدهانات يجب تنظيف الأسطح جيداً وإزالة جميع الأوساخ والصدأ والزيوت والشحوم والرطوبة العالقة بالأسطح .
- الأسطح الأسمنتية يجب تجهيزها للدهان بإزالة الزوائد والأوساخ والشحوم والزيوت مع تخشين السطح باستخدام السطح باستخدام حزر مستقرة لإزالة أي تزجج غير مطلوب .
- يجب صنفرة الأسطح صنفرة خفيفة بين كل وجهي دهان زيتي .
- لا بد من إعطاء وقت كافي بين أوجه الدهانات حتى يجف ويجب عدم إعادة الدهان حتى يجف الوجه السابق.

## 17- الأعمدة الميكانيكية :

- تشمل الأعمال الميكانيكية كل من الأعمال الصحية (التغذية بالمياه والصرف الصحي) وأعمال التهوية وتكييف الهواء.
- يجب على المقاول عمل مخططات تنفيذية تفصيلية لجميع الأعمال الميكانيكية المطلوبة وتقديمها للمراجعة والاعتماد من المهندس المشرف قبل المباشرة في التنفيذ.
- على المقاول تقديم كتالوجات وعينات (ثلاث عبوات) لجميع المواد والأجهزة المزمع استخدامها في التركيبات والتمديدات الميكانيكية للاعتماد على المهندس المشرف وموافقة المالك.

## 17-1 أعمال التغذية بالمياه :

- يجب أن تكون المواسير والتمديدات المستخدمة في التغذية بالمياه طبقاً لأنواع والأقطار المحدد على المخططات التنفيذية ومواصفات المشروع وأن تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أحد المواصفات العالمية المعمول بها .
- يجب استخدام نظام متكامل من المواسير بحيث تكون المواسير والوصلات والأكواع والزوايا من نفس النوعية .
- عند استخدام مواسير البلاستيك (U.P.V.C) يجب العناية بقطعها على استقامة واحدة كما يجب تنظيفها جيداً قبل الاستعمال واستخدام المواد اللاصقة المناسبة التي يوافق عليها المهندس المشرف.

- يفضل تركيب محبس لكل قطعة من القطع الصحية منفردة ليسهل تصليحها أو استبدالها عند اللزوم وكذلك تركيب محبس لكل حمام وكل مطبخ على حدة ليسهل قطع المياه عنه عند الحاجة لذلك دون تأثر باقي الوحدات الصحية بذلك .
- يفضل عزل مواسير المياه الساخنة للمحافظة على عدم تأثر حرارة المياه بالمواد المحيطة .
- يجب ضبط أفقية المواسير والمحابس على الميزان وأن تركيب بالأماكن المحددة لها طبقاً للمخططات .
- تختبر شبكة تمديدات المياه لكل وحدة صحية (حمام أو مطبخ) على حدة تحت ضغط 12 بار ولمدة 24 ساعة متواصلة لكشف أية تسربات قد تكون موجودة والعمل على إصلاحها قبل السماح ببدء أعمال اللياسة والتشطيبات .
- لا تتم تغطية التمديدات الصحية إلا بعد اختبارها بحضور المهندس المشرف والتأكد من صحة التنفيذ وعدم وجود تسربات .
- أثناء التنفيذ يجب سد المخارج الظاهرة من المواسير بسدادات محكمة لمنع تساقط بقايا ومخلفات أعمال البناء فيها وتظل مسدودة لحين البدء في تركيب الأجهزة الصحية .

## 2/17 الصرف الصحي:

- إن جميع المواسير المستخدمة في أعمال الصرف الصحي يجب أن تكون طبقاً لأنواع والأقطار المحددة على المخططات والمواصفات وحسب تعليمات المهندس المشرف .
- يمنع تماماً ثني المواسير بالتسخين أو بأي طريقة أخرى لعمل الوصلات المنحنية بل يجب استخدام الوصلات الجاهزة من نفس نوعية المواسير كما يجب أن تكون الوصلات المنحنية على زوايا 135 درجة .
- تستخدم مواد اللصق والنتيبت المعتمدة من المهندس المشرف في عمليات وصل المواسير مع بعضها البعض أو مع الأنواع والوصلات .
- عند قطع المواسير لعمل التوصيلات يجب أن يكون القطع حاداً وعلى زاوية مستقيمة .
- ميول تمديدات الصرف الصحي الأفقية يجب أن تكون طبقاً للمحدد على المخططات على ألا تقل 1% نحو نقطة الصرف ويتم التأكد من صحة هذه الميول باستخدام الميزان المائي .
- تمديدات الصرف الصحي المدفونة في بلاطات الأسقف يجب تعبئتها بالماء واختبارها لمدة 24 ساعة قبل صب الخرسانة للتأكد من إحكام التركيب وكشف أية تسربات قد تكون موجودة .
- يفضل استخدام غرف التفنيس الخرسانية الجاهزة في تنفيذ تمديدات الصرف الصحي الخارجية أو صب هذه الغرف بالموقع على أن تكون طبقاً للمقاسات والأعماق المحددة بالمخططات مع مراعاة عمل الميول اللازمة في قاع كل غرفة وأن تكون

جوانب الغرفة من الداخل ناعمة بواسطة اللياسة المخدومة وأن لا تزيد المسافة بين غرفة التفتيش والتي تليها عن 24 متر طولي.

- تمديدات مواسير الصرف الصحي خارج المبنى يجب أن تكون داخل ترنشات خاصة على عمق مناسب حسب تعليمات المهندس المشرف ومفروشة بالرمل النظيف الناعم وبالميول المحددة على المخططات نحو مخارج الصرف مع اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية هذه التمديدات في حالة وقوعها أسفل مسارات السيارات .

### 3/17 أعمال تكييف الهواء:

- توجد عدة أنظمة لأعمال تكييف الهواء داخل المباني السكنية الخاصة ومن الممكن استخدام نظام واحد منها أو استخدام أكثر من نظام في المبنى الواحد مثال :
  - وحدة التكييف الشباك WINDOW TYPE وهى وحدة تكييف منفصلة ذات قدرات محدودة ومختلفة وأنواعها كثيرة يتم اختيار المناسب منها طبقاً للمواصفات المحددة ووثائق المشروع بواسطة المهندس المشرف من خلال تقديمات المقاول.
  - نظام التكييف بالوحدات المنفصلة SPLITE UNITS وهو نظام تكييف مكون من وحدتين منفصلتين توضع أحدهما على سطح المبنى أو خارجه بينما توضع الأخرى داخل المبنى بالفراغ المراد تكييفه ويصل بينهما أنابيب نحاسية لغاز التبريد .. والأنواع المتاحة من هذا النظام كثيرة ومتعددة القدرات ويتم اختيار المناسب منها حسب الفراغ الذي سيتم تركيب الجهاز فيه وقدرة التبريد المطلوبة طبقاً للمحدد بمواصفات المشروع.
  - نظام التكييف المركزي وهو نظام يعتمد على وحدة تكييف مركزية واحدة أو أكثر حسب متطلبات التصميم و توضع هذه الوحدة أو الوحدات على سطح المبنى ويمدد منها مجاري هواء (دكتات) من الصاج المعزول إلى الفراغات المختلفة بالمبنى وتنتهي هذه الدكتات بمخارج للهواء البارد ذات أشكال وأحجام مختلفة يختار المناسب منها بواسطة المهندس المشرف من خلال تقديمات المقاول وطبقاً للمحدد بمواصفات المشروع.
  - لأجهزة التكييف نظام الشباك يجب تحديد أماكن الفتحات المطلوبة لتركيب الأجهزة أثناء عملية بناء البلوك ومن ثم تركيب حلق (إطار) من الخشب بالمقاس المطلوب وبكامل عرض الحائط على أن يكون هذا الحلق موزون أفقياً تماماً .
  - لأنظمة التكييف الأخرى سواء الوحدات المنفصلة أو الوحدات المركزية يجب التأكد من عمل الفتحات المطلوبة بالأسقف لزوم تمديدات مواسير الغاز أو دكتات الصاج قبل صب الخرسانة .

- تشمل الأعمال الكهربائية كافة التمديدات والتجهيزات اللازمة لأعمال الإضاءة والطاقة الكهربائية اللازمة لتشغيل الأجهزة المنزلية وأنظمة التكييف والمصاعد وأية أنظمة أخرى تعمل بالكهرباء مثل أنظمة الصوتيات والتليفون والكمبيوتر والإنذار عن الحريق .. إلخ هذا ويتم تحديد وتوصيف ما يلزم لهذه الأعمال من كابلات وأنابيب وأسلاك وأجهزة إضاءة ومفاتيح وبراييز ولوحات توزيع رئيسية وفرعية .. إلخ على المخططات والمواصفات الكهربائية المعدة من قبل المكتب الاستشاري المصمم.
- يجب على المقاول إعداد وتقديم مخططات تنفيذية تفصيلية SHOP DRAWINGS لجميع الأعمال الكهربائية وكذلك عليه تقديم عينات وكتالوجات لكافة المواد والأجهزة المزمع استخدامها في تنفيذ الأعمال الكهربائية المطلوبة طبقاً لمخططات ومواصفات العقد لاعتمادها من المهندس المشرف قبل المباشرة في التنفيذ.
- يراعى أهمية الانتهاء من اختيار واعتماد كافة المواد والأجهزة الكهربائية من أنابيب وكابلات وأسلاك ووحدات إضاءة ومفاتيح وبراييز وخلافه قبل البدء في تنفيذ الأعمال الكهربائية نظراً لاختلاف التعليمات الخاصة بالتركيب والتشغيل بين شركة وأخرى من الشركات المصنعة لهذه المواد والأجهزة وحتى لا تحدث مشاكل تؤدي إلى التكسير وإعادة التركيب .
- يتم التأسيس للأعمال الكهربائية مع بداية عمل الشدات الخرسانية وحرص حديد التسليح للأسقف والكمرات وذلك بتمديدات المواسير البلاستيكية التي ستمر بها الكابلات والأسلاك والتي يجب أن توضع فوق حديد التسليح أو داخل الأعصاب للبلاطات الهوردي وتثبت بسلك معدني مع حديد التسليح لمنع تحركها من موضعها ومنع ظهورها تحت البلوك أو أسفل البلاطات الخرسانية للأسقف ويراعى أن تكون أقطار المواسير لعدد وقطر الأسلاك المارة فيها.
- الأنابيب البلاستيك التي سيتم تمديدها داخل الأحواض يجب الانتهاء منها وتركيب العلب المعدنية الخاصة بالمفاتيح والبراييز قبل البدء في أعمال اللياسة ويراعى أن تكون هذه العلب موزونة أفقياً بالخيط والميزان وعلى منسوب واحد يتم تحديده بواسطة المهندس المشرف إذا لم يكن محدداً على المخططات أو موصوف بالمواصفات الكهربائية ويراعى أيضاً أن يبرز الوجه الخارجي لهذه العلب عن مستوى اللياسة أو سيراميك الحوائط .
- يجب إحكام وصلات الأنابيب مع بعضها البعض باستخدام المواد اللاصقة المخصصة لذلك والمعتمدة من المهندس المشرف .. كما يراعى عدم ثني المواسير على زوايا ضيقة وإنما يجب أن يكون الثني على زوايا منفرجة مع التأكد من عدم وجود أية كسور أو شروخ بالأنابيب واستخدام الوصلات المرنة مرور الأنابيب بمواضع معرضة للتمدد والانكماش .
- بعد انتهاء أعمال اللياسة وضبط المناسيب والمستوى الخارجي لعلب التوصيل والتوزيع المعدنية وقبل بدء التسليك يجب تنظيف العلب من بقايا مواد البناء والتأكد من عدم وجود بخار ماء داخل الأنابيب وذلك بمعالجة الأنابيب بالهواء المضغوط والتأكد من عدم وجود حواف حادة أو مسامير داخل أنابيب والعلب قد تعوق عملية

تمديد الأسلاك أو تجرح وتمزق الغلاف الخارجي للأسلاك .. ثم بعد ذلك يبدأ التسليك أي تمديد الأسلاك داخل الأنابيب سواء بالحوائط أو الأسقف .

● عند تمديد الأسلاك داخل أنابيب (التسليك) يراعى أن تشد الأسلاك برفق منعاً لتمزق غلافها الخارجي كما يجب ترك طول كافي من الأسلاك داخل العلب يساعد على سهولة عمل التركيبات القادمة هذا ويمنع تماماً عن الوصلات للأسلاك داخل أنابيب وفي حالة الضرورة القصوى يتم ذلك بواسطة الوصلات المعدنية الخاصة بذلك وبموافقة المهندس المشرف .

● بعد انتهاء الوجه الأول للدهان يتم تركيب مفاتيح الإضاءة وبراييز القوى وأغطية علب التوزيع مع مراعاة أن يتم التركيب والتثبيت على الخيط والميزان أفقياً ورأسياً لضمان توحيد المستوى والارتفاع عن الأرض لكافة المفاتيح والبراييز في الفراغ الواحد مع ضرورة التأكد من وجود سلك أرضي لجميع المفاتيح والبراييز .

● بالنسبة لتمديدات الكابلات خارج المبنى يجب أن تكون الكابلات المستخدمة مسلحة ومحمية جيداً وتوضع داخل ترنش (خندق) خاص بعمق لا يقل عن 70 سم وعلى فرشاة من الرمل النظيف الناعم وتغطى ببلاطات خرسانية بسمك 5 سم .

## الباب الثامن الإشراف على التنفيذ

### 1- أهمية الإشراف على التنفيذ:

تتبع أهمية الإشراف على تنفيذ المشروع من أن العمل الذي يقوم به المقاول في أي موقع هو عمل فني هندسي من الدرجة الأولى .. ويجب على صاحب المشروع مهما بلغت

رغبته في التوفير أن يستعين بمهندس ذو خبرة جيدة للإشراف على تنفيذ المشروع لأن قيام المهندس المشرف بعمله في الكشف على الأعمال ومتابعة التنفيذ يوفر على المالك بجانب الأموال أموراً أخرى ليس أقلها الخطر الناجم عن ترك بعض الأمور الفنية الأساسية التي تقوت على المالك إذا لم يكون هو نفسه مهندساً متخصصاً في هذا المجال والأمثلة على ذلك كثيرة منها عدم الوصول إلى طبقات التأسيس المقبولة أو ضعف الخرسانات المستخدمة في التنفيذ وسوء مصنوعات الفرم والشدات والصب ومعالجة الخرسانة وعدم الدقة وإتباع المواصفات في أعمال حديد التسليح وسوء أعمال التشطيبات والتركيبات والتمديدات الصحية والكهربائية .. إلخ. حيث ليس هناك حدود لما يمكن أن يحدث في غياب المهندس المشرف .

## 2- طرق الإشراف على التنفيذ :

هناك طرق كثيرة للإشراف على تنفيذ المشاريع منها :

- 1-2 قيام المهندس المشرف بزيارة الموقع عند طلب المالك للكشف على بعض مراحل العمل ، وهذا النوع يسمى بنظام "الزيارات" وهو أضعف أنواع الإشراف على التنفيذ حيث أن ما قد يحصل من خطأ بين الزيارة والأخرى لا يمكن تداركه ولا يمكن إلزام المقاول بتغييره .
- 2-2 التعاقد مع المهندس المشرف بنظام المقطوعية بمعنى قيام المهندس المشرف بعدد من الزيارات للإشراف على مراحل العمل ، وهذا النوع أفضل من سابقه من حيث الكفاءة لأنه يمكن المهندس من التفاهم مع المقاول لتحديد المراحل التي يجب أن يزور فيها المهندس الموقع وتمكنه من متابعة التوريدات والمواد المستخدمة في الموقع .
- 3-2 أما النوع الثالث من أنواع الإشراف على التنفيذ وهو الأفضل ، أن يتعاقد المالك مع المهندس المشرف تعاقد بمرتب شهري لطول مدة التنفيذ وحتى الاستلام الابتدائي ، وهي الطريقة الوحيدة التي تجعل سيطرة المهندس المشرف على الموقع كاملة ولا تترك مجالاً لأخطاء لا يمكن إصلاحها إلا فيما ندر .

## 3- مهام المهندس المشرف :

- يجب أن تكون مهام المهندس المشرف واضحة ويتم تضمينها في العقد الموقع بين المالك والمهندس المشرف .. ويمكن تلخيص المهام المنوطة بالمهندس بما يلي :

  1. المشاركة في تسليم الموقع للمقاول .
  2. مراقبة التنفيذ في جميع مراحلها .
  3. التأكد من جودة الأعمال المنفذة ومطابقتها للمخططات والمواصفات المعتمدة .
  4. توجيه الإرشادات والتعليمات الفنية للمقاول فيما يخص المخططات .
  5. استلام الأعمال المنفذة بموجب نماذج تعد خصيصاً لذلك .
  6. دراسة المشاكل التي تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة لحلها .



7. اعتماد عينات المواد بعد دراستها ومطابقتها مع مواصفات المشروع .
8. مراجعة واعتماد المخططات التنفيذية التي يعدها المقاول .
9. إعداد تقارير يومية عن سير العمل والاحتفاظ بها في الموقع.
10. إعداد حصر لكميات الأعمال المنفذة على الطبيعة أولاً بأول .
11. مراجعة مستخلصات المقاول واعتمادها .
12. المشاركة في التسليم الابتدائي للمشروع.
13. إعداد الكميات النهائية المنفذة واعتماد المستخلص الختامي.

# الباب التاسع

## النماذج

1- نموذج عقد  
خدمات هندسية (تصميم)

عقد خدمات هندسية استشارية  
(تصميم)

أولاً : وثيقة العقد الأساسية

بعون الله تعالى ،  
تم الاتفاق بمدينة

في يوم: بتاريخ / / 14 هـ الموافق / / 2م

بين كل من :

1- ..... والمشار إليه فيما  
بعد بصاحب العمل طرفاً أول ويشمل هذا التعبير من يخلف صاحب العمل ومن  
يحيل إليهم العقد.

2- مكتب ..... ويمثله  
..... والمشار إليه فيما بعد بالاستشاري طرفاً ثانياً ، ويشمل  
هذا التعبير من يخلف الاستشاري ومن يصرح له بإحالة العقد إليه  
ولما كان صاحب العمل يرغب في تصميم (.....) ،  
ولما كان الاستشاري قد تقدم بعرضه للقيام بتلك الخدمات وتنفيذها وإتمامها وذلك بعد  
إطلاعه على شروط العقد وجميع المستندات المرفقة به.  
ولما كان العرض المقدم من الاستشاري قد اقترن بقبول صاحب العمل ، فقد اتفق  
الطرفان المشار إليهما أعلاه على ما يلي:

### المادة الأولى – الغرض من العقد:

إن الغرض من هذا العقد هو القيام بما يلي: ( )  
ويشمل ذلك تقديم الخدمات والأفراد والموظفين والمواد وجميع الأشياء اللازمة ،  
لتنفيذ وإتمام الأعمال المبينة في وثائق العقد وكذلك الخدمات المؤقتة والإضافية والتكميلية  
والتعديلات التي يطلب صاحب العمل من الاستشاري القيام بها وفقاً لشروط العقد ووثائقه.

### المادة الثانية: وثائق العقد:

- 1 ( يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:
  - أ - وثيقة العقد الأساسية
  - ب- الشروط الخاصة (إن وجدت) .
  - ج- الشروط العامة.
  - د - بيان بالخدمات الهندسية المطلوبة.
  - هـ- جداول الأتعاب وفئات الأسعار.
  - و - خطاب الترسية أو قبول العرض .
- 2 ( تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعد كل وثيقة منها جزءاً من العقد ، بحيث تفسر  
وتتم الوثائق المذكورة أعلاه بعضها بعضاً .
- 3 ( في حالة وجود تناقض بين أحكام وثائق العقد فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي  
تليها في الترتيب الوارد في الفقرة الأولى من هذه المادة .

### المادة الثالثة: مدة العقد:

- 1) يلتزم الاستشاري بتنفيذ وإتمام الأعمال والخدمات المبينة في العقد وملاحقه، وذلك خلال مدة ( )، وتسري هذه المدة ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد أو تاريخ الإشعار بالمباشرة .
- 2) إذا تأخر الاستشاري عن تنفيذ الأعمال والخدمات المتعاقد عليها خضع لغرامة التأخير المنصوص عليها في المادة الحادية عشرة (11) من الشروط العامة للعقد .

### المادة الرابعة: مسؤولية وضمن الأعمال:

يضمن الاستشاري الأعمال والخدمات محل العقد على الوجه الأكمل ويكون مسئولاً عن أي ضرر يحصل نتيجة أخطائه في التصميم وفقاً لما ورد في المادة التاسعة (9) والمادة العاشرة (10) من الشروط العامة.

### المادة الخامسة: قيمة العقد:

- 1) إن القيمة الإجمالية للعقد هي ( ) فقط .....
- 2) مع مراعاة ما ورد في المادة الثالثة عشرة (13) من الشروط العامة للعقد تخضع هذه القيمة الإجمالية للزيادة أو النقصان تبعاً لتغيير الأعمال الفعلية التي يقوم الاستشاري بتنفيذها طبقاً للعقد، وتبعاً للأعمال الإضافية والتكميلية والتعديلات التي يقوم بإجرائها بناءً على طلب صاحب العمل في نطاق الحدود المنصوص عليها في شروط العقد .

### المادة السادسة: طريقة الدفع:

يلتزم صاحب العمل بتسديد قيمة العقد بالطريقة وفي الأوقات المحددة في المادة الثانية عشر (12) من الشروط العامة للعقد مقابل قيام الاستشاري بتنفيذ وإتمام الأعمال المتفق عليها.

### المادة السابعة: تعهدات الاستشاري:

- 1) مع مراعاة ما تقضي به الأنظمة يقر الاستشاري بما يلي:
  - أ - عدم دفع أو منح أي مبلغ من المال أو أي منفعة أخرى، أو وعد أحد بذلك، من أجل ترسية المناقصة عليه والحصول على هذا العقد .
  - ب- تجنب الإشارة إلى النوع أو الوصف أو الرقم الوارد في قوائم المنتجين .
  - ج- عدم اشتراط أو استخدام مواد أو معدات أو أجهزة ذات أسماء أو ماركات معينة بذاتها أو اسمها.
- 2) يتعهد الاستشاري بأن يوضح لصاحب العمل ويطلع عليه قبل توقيع هذا العقد على ما يقوم أو ينوي القيام به من أعمال أو خدمات تتعارض أو تؤثر سلباً على عقده .

3) يقر الاستشاري بعلمه أنه في حالة عدم صحة أي من التعهدات السابقة ، أو عدم الالتزام بما تعهد به ، أو في حالة إخفائه لأي معلومات تعهد بالإفصاح عنها فسيطبق بحقه ما تقتضي به الأنظمة في المملكة كنظام مكافحة الرشوة ، ونظام مكافحة التزوير ، ونظام مكافحة الغش التجاري وغيرها من الأنظمة والتعليمات .

### المادة الثامنة : نظام العقد .

يخضع هذا العقد للأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية ، ويجري تفسيره وتنفيذه والفصل فيما ينشأ من دعاوي بموجبها. وتوثيقا لما تقدم قام الطرفان بالتوقيع على هذه الوثيقة.

والله الموفق ،،،،

صاحب العمل	الاستشاري
الاسم: .....	الاسم: .....
الصفة: .....	الصفة: .....
التوقيع: .....	التوقيع: .....
الختم: .....	الختم: .....

### القسم الثاني الشروط العامة

### المادة الأولى – التعريفات :

1- يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المبينة إلى جانب كل منها ما لم يتضح من صراحة النص أو يقتضى سياق الكلام غير ذلك .  
أ- صاحب العمل (الطرف الأول)

ويعني الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي دعت إلى تقديم العطاءات لتنفيذ الأعمال أو الخدمات المحددة في وثائق المنافسة، ويشمل هذا التعبير من يخلف صاحب العمل ومن يحيل إليهم العقد .

ب - الاستشاري (الطرف الثاني)

ويعني الشخص أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين قبل صاحب العمل عطاءهم ويشمل ذلك ممثليهم وخلفهم ومن يحل محلهم بموافقة صاحب العمل .  
ج- الخدمات:

تعني كافة الخدمات التي يجب أن يؤديها الاستشاري بموجب هذا العقد .  
د - الأعمال:

تعني كل الأعمال التي يجب القيام بها أو تنفيذها بموجب العقد .  
هـ- الموافقة:

تعني الموافقة الخطية بما في ذلك التأكيدات الخطية اللاحقة لأي موافقات شفوية سابقة .

(2) تدل الكلمات الواردة بصيغة المفرد على ذات المدلول بصيغة الجمع، ويكون العكس صحيحاً أيضاً إذا تطلب النص ذلك .

(3) إن العناوين والهوامش الواردة في العقد لا تؤخذ بعين الاعتبار عند تفسيره .

### المادة الثانية – مسؤولية الاستشاري عن المطالبات:

يعد هذا العقد من عقود الخدمات الاستشارية بحيث يكون أداء الاستشاري للخدمات تبعاً لذلك بصفته مقاولاً مستقلاً لحساب نفسه، ولا يكون صاحب العمل في مركز المتبوع أو الموكل رغم ما له من أوجه الرقابة أو التوجيه، وذلك سواء في العلاقة بين الطرفين أو بالنسبة لغيرهما، ويكون الاستشاري من ثم مسؤولاً بالكامل عن جميع الخدمات التي يؤديها، وما يترتب عليها من آثار أو مطالبات .

### المادة الثالثة – تنفيذ الأعمال والخدمات:

يقوم الاستشاري بأداء الخدمات وفقاً لما يلي:

أ - يلتزم الاستشاري بأداء جميع الأعمال المهنية اللازمة للمشروع وتنفيذها وفقاً لأعلى المستويات ، وبالكيفية والأسلوب المتعارف عليهما مهنياً .

ب - دراسة المشروع وحجم عناصره المختلفة بما يتفق مع متطلبات صاحب العمل أخذاً في الاعتبار تحقيق هذه المتطلبات في حدود التكلفة الاقتصادية المناسبة لطبيعة المشروع، وأن يضع تصوراً واضحاً حياً الطريقة المناسبة لأعمال التشغيل والصيانة، ودراسة التكلفة المتوقعة لهذه الأعمال عند انتهاء المشروع على أن يقدم الاستشاري مرئياته حياً أنسب المواد والمعدات والأجهزة التي يرى إمكانية استخدامها في المشروع، لتحقيق أقل التكاليف في أعمال التشغيل والصيانة.

### المادة الرابعة – التنازل للآخرين:

لا يحق للاستشاري أن يتنازل لغيره عن العقد أو عن جزء منه بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من صاحب العمل، ومع ذلك يبقى الاستشاري مسؤولاً أمام صاحب العمل بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ العقد أو جزء منه.

#### **المادة الخامسة – التعاقد من الباطن:**

لا يحق للاستشاري أن يتعاقد من الباطن لتنفيذ جميع الأعمال والخدمات محل العقد، كما لا يحق له - ما لم ينص العقد على خلاف ذلك - أن يتعاقد من الباطن لتنفيذ جزء من الأعمال والخدمات دون الحصول على موافقة خطية من صاحب العمل، على أن هذه الموافقة لا تعفي الاستشاري من المسؤولية والالتزامات المترتبة عليه بموجب العقد، بل يظل مسؤولاً عن كل تصرف أو خطأ أو إهمال يصدر من جانب أي استشاري من الباطن أو من وكلائه أو موظفيه أو عماله .

#### **المادة السادسة – التقيد بالأنظمة والقرارات:**

1) يلتزم الاستشاري عند وضع المواصفات أن تكون المواد المستخدمة سواء المحلية أو المستوردة مطابقة للمواصفات القياسية السعودية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، فإن لم توجد فتحدد مواصفات قياسية عالمية ويقدم الاستشاري المصمم ضمن المواصفات التي يعدها مذكرة تتضمن تعهده بأن المواصفات التي قام بوضعها أو المعدات المحددة ليست مقيدة بأسلوب معين تختص به شركة أو دولة أو مجموعة دول.

2) يلتزم الاستشاري بإعطاء الأولوية للسلع والمنتجات الوطنية كما يراعي الاستشاري هذه الأولوية ليس فقط فيما يتعلق بالسلع والمنتجات التي يقوم بشرائها بنفسه ولكن أيضاً عن طريق ذكر هذه السلع والمنتجات تحديداً في أي مواصفات يقوم بإعدادها عند تنفيذ الأعمال .

#### **المادة السابعة – أنظمة وأحكام الاستيراد:**

يقر الطرف الثاني (الاستشاري) بعلمه بأن أنظمة وأحكام الاستيراد والجمارك في المملكة العربية السعودية هي التي يجري تطبيقها على توريد أي منتجات وشحنها أو جزء منها إلى المملكة أو منها إلى غيرها بما في ذلك الأحكام المتعلقة بحظر الاستيراد .

#### **المادة الثامنة – مستخدمو الاستشاري:**

1) يلتزم الاستشاري بأن يستعين في أدائه لخدماته بالأخصائيين والفنيين وأن يوفر في مكاتبه العدد الكافي منهم، كما يلتزم بإعطاء الأولوية للسعوديين المؤهلين.

2) يقوم الاستشاري بتعيين أحد أفراد الجهاز الفني التابع له مديراً للمشروع على أن يحمل المؤهلات المناسبة، ويكون موجوداً في مكتب الاستشاري طوال مدة العقد.

3) يلتزم الاستشاري بأن يكون مستخدموه السعوديين وغير السعوديين يعلمون لديه بصفة نظامية، وعليه تقديم ما يثبت ذلك لصاحب العمل.

### المادة التاسعة – مسؤولية الاستشاري عن أعماله:

- 1) يكون الاستشاري مسؤولاً عن الأضرار التي قد تترتب على وجود أي أخطاء في التصميمات أو المواصفات التي قام بها ولا تعفي موافقة صاحب العمل عليها الاستشاري من المسؤولية.
- 2) يتحمل الاستشاري جميع الآثار المترتبة على الإدعاءات الصادرة عن الآخرين بسبب تعديه على أي حق أو امتياز أو تصميم أو علامة تجارية.
- 3) يتحمل الاستشاري الآثار الناتجة عن الأضرار التي تصيب الآخرين من جراء تنفيذ الالتزامات محل العقد .

### المادة العاشرة – مدة ضمان الاستشاري لأعماله:

يتحمل الاستشاري مسؤولية ما يحدث من تدهم كلي أو جزئي في المنشآت الثابتة بسبب عيب في الدراسات والتصاميم التي أعدها للمشروع أو اختبارات التربة التي قام بإجرائها من الموقع ولو كان صاحب العمل قد أجاز إقامة المنشآت وذلك خلال خمس عشرة سنة تبدأ من تاريخ التسلم الابتدائي أو عشرة سنوات من التسلم النهائي .

### المادة الحادية عشرة – غرامة التأخير والحسميات:

إذا تأخر الاستشاري في تنفيذ التزاماته خضع لغرامة بواقع واحد في المائة (1%) من قيمة ما تأخر فيه عن كل شهر بحيث لا تزيد الغرامة على عشرة في المائة (10%) من قيمة العقد ما لم يكن التأخير ناتجاً عن قوة قاهرة أو حادث طارئ لا دخل لإرادة الاستشاري فيه .

### المادة الثانية عشرة – طريقة الدفع:

- 1) يجوز لصاحب العمل أن يصرف للاستشاري دفعة مقدمة على الحساب لا تتجاوز عشرة في المائة (10%) من قيمة العقد بعد توقيعه ، مقابل ضمان بنكي بنفس المبلغ وتستوفى بالخصم من مستحقات الاستشاري بنفس النسبة .
- 2) تصرف مستحقات الاستشاري وفق ما يتم إنجازه من أعمال أو خدمات وما يتناسب مع حجم العمل المنجز من عناصر المرحلة المحددة وطبقاً لجدول الأتعاب وفئات الأسعار وبرامج العمل المتفق عليها.
- 3) يصرف المستخلص الختامي الذي يجب ألا يقل عن خمسة في المائة (5%) من قيمة العقد أو قيمة الخدمات المنجزة بعد أن يقوم الاستشاري بتنفيذ جميع التزاماته .

### المادة الثالثة عشرة – زيادة التزامات الاستشاري أو تخفيضها:

يحق لصاحب العمل زيادة التزامات الاستشاري بنسبة لا تزيد على عشرة في المائة (10%) من قيمة العقد كما يجوز له إنقاصها بنسبة لا تزيد على عشرين في المائة (20%) من قيمة العقد بنفس الأسعار المتعاقد عليها.

### المادة الرابعة عشرة – التزامات صاحب العمل ومسئولياته في معاونة الاستشاري:



يلتزم صاحب العمل بأن يزود الاستشاري بالإضافة إلى بيان الاحتياجات المعتمدة بالمعلومات المتوافرة لديه اللازمة لإعداد التصميمات خلال ..... يوم عمل من ابتداء العقد، ويلتزم صاحب العمل بالبت خلال ..... يوم عمل فيما يقدمه إليه الاستشاري من خيارات في أسس التصميم والمراحل اللاحقة خلال ..... يوم عمل من إخطار صاحب العمل بها كتابة، فإذا تم تقديم التصميمات إلى صاحب العمل كان ملزماً بالبت فيها أو إبداء ما يرى إدخاله عليها من تعديلات خلال ..... يوم عمل من تاريخ تقديمها.

#### **المادة الخامسة عشرة – مسؤولية الاستشاري عن توفير الخدمات المساندة:**

على الاستشاري أن يؤمن لنفسه وموظفيه جميع المعدات ووسائل النقل وجميع الخدمات التي تمكنه من أداء التزاماته المنصوص عليها في العقد .

#### **المادة السادسة عشر: إنهاء العقد من قبل صاحب العمل:**

لصاحب العمل أن ينهي عقد الاستشاري في أي وقت قبل إتمام الخدمات بعد إشعاره لمدة لا تزيد على خمسة عشر يوماً وفقاً لما يلي:-

أ - يدفع للاستشاري ما تبقى له من إجمالي الأتعاب المستحقة له بموجب هذا العقد بما يساوي نسبة الخدمات التي نفذها قبل إنهاء خدماته.

ب- يعرض الاستشاري عن النفقات الفعلية التي تكبدها شريطة تقديم ما يثبت ذلك من مستندات رسمية.

#### **المادة السابعة عشرة: تصفية مستحقات الاستشاري في حالة انحلال العقد:**

يترتب على زوال شخصية الاستشاري المعنوية، أو عجزه لسبب لا يد له فيه عن تقديم خدماته أو إفلاسه أو تعيين حارس قضائي على موجوداته انحلال هذا العقد، وفي هذه الحالة يدفع صاحب العمل قيمة ما تم من الخدمات في حدود النفع الذي يعود عليه من هذه الخدمات مقابل تسليم ما يتوافر من رسومات أو مستندات لصاحب العمل .

#### **المادة الثامنة عشرة – فسخ العقد أو سحبه والآثار المترتبة على ذلك:**

إذا توقف الاستشاري عن تقديم خدماته دون سبب مشروع، أو إذا ثبت أثناء سير العمل أن الاستشاري يقوم به على وجه معيب أو مناف للعقد ، أو إذا أخفق الاستشاري في الالتزام بأي شرط أو حكم يجب عليه الالتزام به بموجب العقد، جاز لصاحب العمل أن ينذره بأن يصح هذا الوضع خلال خمسة عشرة يوماً بواسطة إخطار مكتوب يرسل بالبريد المسجل، فإذا انقضى الأجل دون أن يقوم الاستشاري بذلك جاز لصاحب العمل فسخ العقد أو تنفيذ الخدمات على نفقة الاستشاري مع الرجوع على الاستشاري بالتعويض في أي من الحالتين.

#### **المادة التاسعة عشرة – حقوق الاستشاري في حالة عدم وفاء صاحب العمل بالتزاماته:**

إذا أخل صاحب العمل في الوفاء بأي التزام من الالتزامات الواردة في هذا العقد فلا يحق للاستشاري التوقف عن تنفيذ العقد أو إنهائه ، ولكن يحق للاستشاري المطالبة بالتعويض عن أية خسائر أو أضرار يكون قد تكبدها .

## المادة العشرون – ملكية المخططات والرسومات والوثائق الأخرى وسريتها:

- (1) إن جميع المعلومات والبيانات والرسومات والوثائق التي قام الاستشاري بوضعها أو إعدادها لأجل تنفيذ الخدمات والأعمال محل العقد تعد ملكاً خالصاً لصاحب العمل بما في ذلك حقوق النشر ، ولا يحق للاستشاري استخدامها إلا فيما له علاقة بتنفيذ الخدمات ، كما أن جميع المعلومات والبيانات والرسومات والوثائق الخاصة بصاحب العمل والتي قد تكون بحوزة الاستشاري أو يكون مطلعاً عليها تظل ملكاً خالصاً لصاحب العمل ولا يحق للاستشاري استخدامها إلا فيما له علاقة بتنفيذ الخدمات محل العقد .
- (2) باستثناء موافقة صاحب العمل الخطية مسبقاً ، يلتزم الاستشاري بأن يضمن عقود العاملون معه من الباطن نصاً يقضي بأن يبذلوا قصارى جهدهم بألا يقوموا هم وعمالهم ووكلائهم في أي وقت سواء كان ذلك قبل إنجاز الخدمات والأعمال أو بعده، أو بعد إنهاء العقد ، باستغلال أو الإفصاح عن أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو أي معلومات أخرى أياً كانت وبأي كيفية كانت وسواء كانت تحريرية أم شفوية تكون بحوزتهم أو يكونوا قد اطلعوا عليها أو فيما له علاقة بالعقد أو الخدمات أو بعمل وأسرار وتعاملات وصفقات أو شئون صاحب العمل إلى أي شخص كان ، ولا يسري هذا الشرط إذا كان مثل هذا الاستغلال أو الإفصاح لازماً لتنفيذ الاستشاري لالتزاماته بموجب هذا العقد أو لتنفيذ أي من الاستشاريين من الباطن أو أي من العاملين معه لالتزاماتهم بموجب العقود المبرمة مع كل منهم .
- (3) لا يجوز أن يأخذ الاستشاري أو يسمح للعاملين معه والمتعاقدين معه من الباطن بأخذ أي صور للمشروع أو أي جزء منه بغير موافقة صاحب العمل الخطية مسبقاً ، كما لا يجوز أن تستخدم أي صور للمشروع أو أي جزء منه لأغراض الدعاية بغير موافقة صاحب العمل الخطية المسبقة .

## المادة الحادية والعشرون – الأضرار التي قد تلحق بالأشخاص والممتلكات:

مع مراعاة المادة التاسعة يكون الاستشاري مسئولاً بالكامل ويدفع لصاحب العمل والعاملين معه تعويضاً كاملاً عن أي خسائر أو أضرار أو إصابات تحدث بسببه (بما في ذلك الوفاة) وتلحق بالأشخاص (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر العاملون التابعون لصاحب العمل) أو الممتلكات (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ممتلكات صاحب العمل أو أي من العاملين التابعين له) والتي قد تنشأ كلياً أو جزئياً أو تحدث بشكل مرتبط بتنفيذ الاستشاري للخدمات بموجب هذا العقد أو أدائه أو تنفيذه ، أو عدم أدائه وعدم تنفيذه لالتزاماته الأخرى بموجب هذا العقد أو التي تسبب فيها الاستشاري أو أي من العاملين التابعين له أو أسهموا في حدوثها ويدفع لصاحب العمل والعاملين معه تعويضاً ، يشمل كافة الخسائر والالتزامات والتكاليف والإدعاءات والتصرفات أو المطالبات التي قد تنشأ نتيجة للخسائر أو الأضرار أو الإصابات المنوّه عنها أو ترتبط بها ، ولكن التعويض المذكور لا يسري على تلك الحالات التي تكون فيها الخسائر أو الأضرار أو الإصابات ناجمة عن أي تصرف أو إهمال من جانب صاحب العمل أو العاملين التابعين له أو وكلائه .

## المادة الثانية والعشرون – التراخيص ووثائق التسجيل والتصاريح:

يلتزم الاستشاري أثناء مدة العقد باستخراج كافة التراخيص ووثائق التسجيل اللازمة لأداء عمله ولتنفيذ الخدمات ، وذلك على نفقته الخاصة ، والعمل على أن تظل نافذة المفعول ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر السجل التجاري ، والترخيص بممارسة المهنة والوثائق والتراخيص الأخرى اللازمة ويسلم الاستشاري إلى صاحب العمل صورة من هذه التراخيص ووثائق التسجيل والتصاريح أو ما يدل على استخراجها وتجديدها أو استخراج بديل جديد لها .

## المادة الثالثة والعشرون – لغة العقد:

- ( 1 ) اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في تفسير العقد وتنفيذه ، ومع ذلك يجوز للطرفين استعمال إحدى اللغات الأجنبية في كتابة العقد أو جزء منه إلى جانب اللغة العربية وإذا وجد تعارض بين النص العربي والأجنبي يعمل بالنص العربي ، كما يكون الاعتماد فيما يتعلق بالمواصفات على اللغة العربية .
- ( 2 ) تكون المراسلات المتعلقة بهذا العقد باللغة العربية ، ومع ذلك يجوز للاستشاري استعمال إحدى اللغات الأجنبية مع ترجمتها إلى اللغة العربية على نفقته ، على أن يكون النص العربي له الحجية عند الاختلاف .
- ( 3 ) على الاستشاري أن يمسك سجلاته وكافة حساباته ووثائقه المتعلقة بهذا العقد باللغة العربية وتحت مسؤوليته معتمدة بشهادة محاسب قانوني مرخص له بالعمل في المملكة.

## المادة الرابعة والعشرون: تسوية الخلافات:

يختص ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية بالفصل في جميع الخلافات والإدعاءات الناشئة عن تنفيذ هذا العقد أو المتعلقة به أو المترتبة على انحلاله .

## المادة الخامسة والعشرون – إرسال الإشعارات:

تكون جميع الإخطارات والمطالبات والبيانات المتعلقة بهذا العقد كتابة باللغة العربية، ويلزم تسليمها للطرف الآخر في مقره المحدد في هذا العقد مع الحصول على إيصال موقع بالتسلم أو إرسالها له على هذا المقر بالبريد المسجل أو بالفاكس أو برقيا حسب الأحوال وبشرط إثبات تسليمها، ولا يعتد بتغيير الاستشاري لمقره المحلي المحدد في هذا العقد إلا إذا كان المقر الجديد داخل المملكة العربية السعودية وأخطر صاحب العمل به قبل التغيير بخمسة عشر يوما على الأقل .

## 2- نموذج عقد

# خدمات هندسية (إشراف على التنفيذ)

## عقد خدمات استشارية هندسية الإشراف على التنفيذ

### أولاً : وثيقة العقد

بعون الله تعالى  
تم الاتفاق بمدينة  
بين كل من :

في يوم الموافق / / 14هـ

..... /1  
ويمثله : .....  
(والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل)  
..... /2 مكتب

طرف أول

ويمثله : ..... طرف ثاني

(والمشار إليه فيما بعد بالاستشاري)

لما كان صاحب العمل يرغب في إسناد أعمال الإشراف على تنفيذ ( ) ، ولما كان الاستشاري قد تقدم بعرضه للقيام بتلك الخدمات وتنفيذها وإتمامها وذلك بعد إطلاعه على شروط العقد وجميع المستندات المرفقة به وعلى نظام تأمين مشتريات الحكومة وتنفيذ مشروعاتها وأعمالها. ولما كان العرض المقدم من الاستشاري قد اقترن بقبول صاحب العمل .. فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

### المادة (1) : تكليف الاستشاري:

بموجب هذا العقد يكلف صاحب العمل الاستشاري بالقيام بأعمال الإشراف على تنفيذ ( ) وبموجبه يوافق الاستشاري على هذا التكليف طبقاً لأحكام وشروط هذا العقد.

### المادة (2) : الغرض من العقد:

- إن الغرض من العقد هو الإشراف العام على تنفيذ العمل موضوع العقد طبقاً للتصميمات والرسومات والمواصفات والشروط المعدة لذلك ويشمل ذلك :
- (1) تقديم الخدمات والأفراد والموظفين والمواد وجميع ما يلزم بتنفيذ الأعمال موضوع هذا العقد .
  - (2) دراسة وتدقيق المخططات ووثائق العمل وإبلاغ صاحب العمل عن أي قصور أو خطأ قد يكون موجود وما يقترحه الاستشاري في هذا الصدد.
  - (3) دراسة المشاكل التي تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة لحلها .
  - (4) تقديم كافة الإيضاحات والتوجيهات للمقاول والتي تتعلق بالرسومات والمواصفات .
  - (5) إجراء التغييرات والتعديلات الغير الجوهرية في المشروع والتي من شأنها تخطي المشاكل والتنسيق بين عناصر الإنشاء المختلفة على ألا ينتج عن هذه التعديلات والتغييرات أي زيادة في التكلفة أو توفير للمقاول.
  - (6) التدقيق والموافقة على مخططات الصنع التي يقدمها المقاول وإبداء التوصيات الفنية بشأنها .
  - (7) متابعة الإشراف اليومي على تنفيذ الأعمال على الطبيعة .
  - (8) تدقيق مستخلصات المقاول وإبداء التوصيات بشأنها .
  - (9) المشاركة في الاستلام الابتدائي في المشروع وإبداء الملاحظات والتوصيات اللازمة .
  - (10) إعداد الحصر النهائي لكميات الأعمال المنفذة ومراجعة واعتماد المستخلص الختامي.
  - (11) توفي الجهاز الفني اللازم للقيام بأعمال الإشراف .

### المادة (3) : وثائق العقد:

- 1- يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:
- أ - وثيقة العقد الأساسية
  - ب- الشروط الخاصة (إن وجدت) .
  - ج- الشروط العامة.
  - د- جدول الأتعاب وفئات الأسعار الوارد بعرض الاستشاري.
  - هـ - خطاب الترسية أو قبول العرض .
- 2 - تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعد كل وثيقة منها جزءاً من العقد ، بحيث تفسر وتتمم الوثائق المذكورة أعلاه بعضها البعض .
- 3 - في حالة وجود تناقض بين أحكام وثائق العقد فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب الوارد في الفقرة الأولى من هذه المادة .

#### **المادة (4) : مدة العقد:**

يلتزم الاستشاري بتنفيذ وإتمام الأعمال والخدمات المبينة في العقد وملاحقه، وذلك خلال مدة ( ) ، وتسري هذه المدة ابتداء من تاريخ التعميد بمباشرة العمل.

#### **المادة (5): قيمة العقد:**

إن القيمة الإجمالية للعقد هي ( ) ريال سعودي مقابل تنفيذ وإتمام كافة الأعمال موضوع هذا العقد وفي المدة المحددة بالمادة الرابعة.

#### **المادة (6) : طريقة الدفع:**

يلتزم صاحب العمل بصرف مستحقات الاستشاري بالطريقة والأوقات المحددة في المادة رقم ( ) من الشروط العامة .

#### **المادة (7): التزامات الاستشاري:**

- 1 - إذا قصر الاستشاري في تأمين الموظفين أو العناصر المطلوب توفيرها فلصاحب العمل في تطبيق الغرامات والحسميات المنصوص عليها في المادة رقم ( ) من الشروط العامة للعقد .
- 2- يعتبر الاستشاري مسؤولاً عن صحة التصاميم المعدة أو المعدلة من قبله وكذلك عن الخدمات المتعلقة بهذه الاتفاقية ويتحمل كامل المسؤولية عن الأضرار الناشئة عن أخطائه في الإشراف تنفيذ الأعمال .
- 3- مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة يقر الاستشاري بما يلي :
  - أ - عدم دفع أو منح أي مبلغ من المال أو أي منفعة أخرى، أو وعد أحد بذلك من أجل ترسية العمل عليه والحصول على هذا العقد .
  - ب- تجنب الإشارة عند اعتماد عينات المواد إلى النوع أو الوصف أو الرقم الوارد في قوائم المنتجين وعدم اشتراط أو استخدام مواد أو معدات أو أجهزة ذات أسماء أو ماركات معينة بذاتها.

#### **المادة (8) : زيادة التزامات الاستشاري أو تخفيضها:**

يحق لصاحب العمل زيادة التزامات الاستشاري في حدود 10% وتخفيضها في حدود 20% من قيمة العقد وبنفس معدلات الأسعار المتفق عليها بموجب هذا العقد.

### المادة (9) : الغرامات:

في حالة عدم قيام الاستشاري بتأمين الموظفين والعناصر المطلوبة وفقاً لما ورد بوثائق العقد يتم حسم تكلفة هذه البنود من مستحقاته مع دفع غرامة بواقع (1%) من قيمة ما قصر فيه بحيث لا تزيد عن (10%) من قيمة العقد .

### المادة (10) : إلغاء العقد:

- 1- يحق لصاحب العمل فسخ هذا العقد شريطة إبلاغ الاستشاري خطياً قبل موعد الفسخ بشهر كامل. كما يحق للاستشاري فسخ هذا العقد في حالة وجود أسباب قاهرة لديه يقبلها صاحب العمل على أن يتم إشعار صاحب العمل عنها قبل موعد فسخ العقد بشهرين.
- 2- في حالة فسخ العقد من قبل أحد الطرفين يدفع صاحب العمل للاستشاري الأجور والأتعاب المستحقة لغاية تاريخ الفسخ إضافة إلى التعويضات المناسبة عن التجهيزات والاستحقاقات التي لا يمكن استرداد قيمتها أو الانتفاع بها ما لم يكن الفسخ ناجماً عن عجز الاستشاري أو الإخلال بالتزاماته
- 3- في حالة فسخ العقد على الاستشاري أن يسلم صاحب العمل جميع البيانات والرسومات والدراسات والاستنتاجات الأولية وقوائم كميات الأعمال المنجزة على الطبيعة حتى تاريخ فسخ العقد .

### المادة (11) : نظام العقد .

يخضع هذا العقد للأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية ويجري تفسيره وتنفيذه والفصل فيما ينشأ عنه من دعاوي بموجبها.

### المادة (12) : الإشعارات والمراسلات:

تعنون جميع المراسلات وترسل إلى عناوين الطرفين كالاتي :

1/ صاحب العمل .....

2/ الاستشاري .....

وبناءً عليه قام الطرفان بالتوقيع ،،،،

صاحب العمل

الاستشاري



التوقيع:

التوقيع:

### ثانياً : الشروط العامة

#### المادة (1) التعريفات :

- 1- يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المبينة إلى جانب كل منها ما لم يتضح من صراحة النص أو يقتضى سياق الكلام غير ذلك .
  - أ - صاحب العمل (الطرف الأول)  
ويعني مالك المشروع والذي كلف الاستشاري بتنفيذ الأعمال موضوع العقد.
  - ب - الاستشاري (الطرف الثاني)  
ويعني الشخص أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين قبل صاحب العمل عطاءهم ويشمل ذلك ممثليهم وخلفهم ومن يحل محلهم بموافقة صاحب العمل.
  - ج - الخدمات:  
تعني كافة الخدمات التي يجب أن يؤديها ويوفيقها الاستشاري بموجب هذا العقد.
  - د - الأعمال:

هـ- تعني كل الأعمال التي يجب القيام بها أو تنفيذها بموجب العقد .  
الموافقة:

تعني الموافقة الخطية بما في ذلك التأكيدات الخطية اللاحقة لأي موافقات شفوية سابقة .

(2) تدل الكلمات الواردة بصيغة المفرد على ذات المدلول بصيغة الجمع، ويكون العكس صحيحا أيضا إذا تطلب النص ذلك .

(3) إن العناوين والهوامش الواردة في العقد لا تؤخذ بعين الاعتبار عند تفسيره .

### المادة (2) مسؤولية الاستشاري عن المطالبات:

يعد هذا العقد من عقود الخدمات الاستشارية بحيث يكون أداء الاستشاري للخدمات تبعا لذلك بصفته مقاولا مستقلا لحساب نفسه، ولا يكون صاحب العمل في مركز المتبوع أو الموكل رغم ما له من أوجه الرقابة أو التوجيه، وذلك سواء في العلاقة بين الطرفين أو بالنسبة لغيرهما، ويكون الاستشاري من ثم مسؤولا بالكامل عن جميع الخدمات التي يؤديها، وما يترتب عليها من آثار أو مطالبات .

### المادة (3) تنفيذ الأعمال والخدمات:

يقوم الاستشاري بأداء الخدمات وفقا لما يلي:

- أ - يلتزم الاستشاري بأداء جميع الأعمال المهنية اللازمة للمشروع وتنفيذها وفقا لأعلى المستويات ، وبالكيفية والأسلوب المتعارف عليهما مهنيا .
- ب - توصيات الشركة الصانعة ذات العلاقة .
- ج- المستويات المعتمدة من قبل صاحب العمل..

### المادة (4) التنازل للآخرين:

لا يحق للاستشاري أن يتنازل لغيره عن العقد أو عن جزء منه بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من صاحب العمل، ومع ذلك يبقى الاستشاري مسؤولا أمام صاحب العمل بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ العقد أو جزء منه.

### المادة (5) التعاقد من الباطن:

لا يحق للاستشاري أن يتعاقد من الباطن لتنفيذ جميع الأعمال والخدمات ، كما لا يحق له - ما لم ينص العقد على خلاف ذلك - أن يتعاقد من الباطن لتنفيذ جزء من الأعمال والخدمات دون الحصول على موافقة خطية من صاحب العمل، على أن هذه الموافقة لا تعفي الاستشاري من مسؤوليته والالتزامات المترتبة عليه بموجب العقد بل يظل مسؤولا عن كل تصرف أو خطأ أو إهمال يصدر من جانب أي استشاري من الباطن أو من وكلائه أو موظفيه أو عماله .

### المادة (6) التقيد بالأنظمة والقرارات:

- 1) يلتزم الاستشاري بأحكام نظام تأمين مشتريات الحكومة وتنفيذ مشروعات وأعمالها وبكل الموافق عليها من قبل صاحب العمل مع أي من الأطراف المتنازل إليها أو المتعاقد معها من الباطن والأفراد التابعين لهم وفي حالة مواجهة أي إشكال بهذا الخصوص فعليه الرجوع لصاحب العمل بالقيام بأية إجراءات أو تصرف .
- 2) يلتزم الاستشاري الأجنبي بأن يعهد إلى استشاري سعودي بما لا يقل عن (3% من الأعمال المتعاقد عليها.. ولصاحب العمل إعفاء الاستشاري الأجنبي من الالتزام كلياً أو جزئياً بهذه النسبة إذا ثبت عدم وجود أعمال يمكن تنفيذها بواسطة استشاري سعودي أو إذا توافرت أعمال بنسبة أقل من 30% .
- 3) يلتزم الاستشاري بإعطاء الأولوية للسلع والمنتجات الوطنية ويعمل على قيام المقاول بإعطاء مثل هذه الأولوية للسلع والمنتجات الوطنية.
- 4) يلتزم الاستشاري باستخدام الخطوط الجوية السعودية أو بواسطتها في جميع تنقلات موظفيه وعماله وما يدخل في تنفيذ العقد مما ينقل جواً .
- 5) يلتزم الاستشاري باستخدام وسائل النقل البحرية السعودية في نقل المواد والمعدات اللازمة لتنفيذ العقد كلما كان ذلك ممكناً .

#### **المادة (7) أنظمة وأحكام الاستيراد:**

يقر الاستشاري بعلمه بأن أنظمة وأحكام الاستيراد والجمارك في المملكة العربية السعودية هي التي يجري تطبيقها على أي منتجات وشحنها أو أجزاء منها إلى المملكة إلى غيرها بما في ذلك الأحكام المتعلقة بحظر الاستيراد .

#### **المادة (8) مستخدمو الاستشاري:**

- 1) يلتزم الاستشاري بأن يستعين في أدائه لخدماته بالأخصائيين والفنيين وأن يوفر في مواقع العمل الأعداد والفئات المحددة في وثائق العقد كما يجب تغيير من يطلب صاحب العمل تغييره منهم .
- 2) يقوم الاستشاري بتعيين أحد أفراد الجهاز الفني التابع له مديراً للمشروع بعد موافقة صاحب العمل على أن يكون من حملة المؤهلات المناسبة ويكون موجوداً في مكتب الاستشاري في الموقع طوال مدة المشروع وعلى الاستشاري بناءً على توجيهات صاحب العمل استبدال مدير المشروع التابع له بأخر مؤهل بعد الموافقة عليه من قبل صاحب العمل ويخصص مدير المشروع التابع للاستشاري كل الوقت الذي يقضيه في العمل في تنفيذ الخدمات المحددة في العقد ويكون لمدير المشروع التابع للاستشاري صلاحية التصرف في كل الأمور المتعلقة بالخدمات المحددة في هذا العقد .
- 3) يلتزم الاستشاري بأن يكون الأفراد اللازمين لتنفيذ الخدمات محل العقد سعوديين مؤهلين وفي حالة عدم توافر الخبرات السعودية المطلوبة يقوم الاستشاري بالاتفاق مع صاحب العمل بتحديد الخبرات غير السعودية اللازمة لذلك مع تحديد قوائم وبيانات بساعات العاملين لديه.

4) يكون الاستشاري مسئولاً مسئولية كاملة عن دفع جميع مستحقات العاملين لديه في تنفيذ الأعمال محل العقد . وفي حالة عدم قيام الاستشاري بالدفع بعد مضي شهر على إخطاره خطياً بذلك يحق لصاحب العمل القيام بالدفع مباشرة وخضم ذلك من أي أموال مستحقة للاستشاري .

5) يلتزم الاستشاري بأن يكون مستخدميه السعوديين وغير السعوديين يعملون لديه بصفة نظامية، وعليه تقديم ما يثبت ذلك لصاحب العمل.

#### **المادة (9) مسؤولية الاستشاري عن أعماله:**

1) يكون الاستشاري مسئولاً عن الأضرار التي قد تترتب على وجود أخطاء في التصميمات أو المواصفات التي يشرف على تنفيذها في حالة عدم إشعاره صاحب العمل خطياً بهذه الأخطاء.

2) يتحمل الاستشاري كامل المسؤولية عن ما يحدث من عيوب أو أضرار في المنشآت بسبب خطأ في الإشراف .

3) يتحمل الاستشاري جميع الآثار المترتبة على الإدعاءات الصادرة عن الآخرين بسبب تعديه على أي حق أو امتياز أو تصميم أو علامة تجارية.

3) يتحمل الاستشاري الآثار الناتجة عن الأضرار التي تصيب الآخرين جراء تنفيذ الالتزامات محل العقد .

#### **المادة (10) مدة ضمان الاستشاري لأعماله:**

يتحمل الاستشاري مسؤولية ما يحدث من تدهم كلي أو جزئي في المنشآت الثابتة بسبب خطأ أو إهمال في الإشراف وذلك خلال عشرة سنوات تبدأ من تاريخ الاستلام الابتدائي للمشروع.

#### **المادة (11) الغرامات والحسميات:**

7 في حالة عدم قيام الاستشاري بتأمين الموظفين والعناصر المطلوب توفيرها وفقاً لمستندات العقد يتم حسم تكلفة هذه البنود من مستحقاته مع دفع غرامة بواقع 1% من قيمة ما قصر فيه بحيث لا تزيد 10% (عشرة بالمائة) من قيمة العقد .

#### **المادة (12) – طريقة الدفع:**

1) يجوز لصاحب العمل أن يصرف للاستشاري دفعة مقدمة على الحساب لا تتجاوز 10% (عشرة بالمائة) من قيمة العقد بعد توقيعه ، مقابل ضمان بنكي بنفس المبلغ وتستوفى بالخضم من مستحقات الاستشاري بنفس النسبة .

2) تصرف مستحقات الاستشاري شهرياً وفقاً لبيان الأفراد الموجودين على رأس العمل وطبقاً لجداول الأتعاب وبرامج الإشراف المتفق عليها.

3) يصرف المستخلص الختامي الذي يجب ألا يقل عن 5% (خمس بالمائة) من قيمة العقد أو قيمة الخدمات المنجزة بعد أن يقوم الاستشاري بتنفيذ جميع التزاماته وتقديم شهادة من مصلحة الزكاة والدخل تفيد تسديد ما يستحق من زكاة أو ضريبة وشهادة

من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تثبت قيامه بتسديد ما يجب عليه بموجب النظام .

### **المادة (13) تعويض الاستشاري بعد انتهاء مدة العقد :**

إذا امتدت مدة الإشراف المتفق عليها بسبب لا يرجع للاستشاري فإنه عليه الاستمرار في الإشراف بنفس معدلات الأسعار المتفق عليها في العقد ودون زيادة على ألا تتجاوز الزيادة في مدة العقد ستة أشهر أو 20% من قيمة العقد.

### **المادة (14) زيادة التزامات الاستشاري أو تخفيضها:**

يحق لصاحب العمل زيادة التزامات الاستشاري بنسبة لا تزيد عن عشرة بالمائة (10%) من قيمة العقد كما يجوز له إنقاصها بنسبة لا تزيد على عشرين بالمائة (20%) من قيمة العقد.

### **المادة (15) مسؤولية الاستشاري عن توفير الخدمات المساندة:**

على الاستشاري أن يؤمن لنفسه وموظفيه جميع المعدات ووسائل النقل وجميع الخدمات التي تمكنه من أداء التزاماته المنصوص عليه العقد .

### **المادة (16): إنهاء العقد من قبل صاحب العمل:**

لصاحب العمل أن ينهي عقد الاستشاري في أي وقت قبل إتمام الخدمات شريطة إشعار قبل (60) يوماً من تاريخ الإنهاء وفقاً لما يلي:-  
أ - يدفع للاستشاري ما تبقى من إجمالي الأتعاب المستحقة له بموجب هذا العقد بما يساوي نسبة الخدمات التي نفذها حتى التاريخ المحدد قبل إنهاء العقد.  
ب- يعرض الاستشاري عن النفقات الفعلية التي تكبدها شريطة تقديم ما يثبت ذلك من مستندات رسمية.

### **المادة (17): تصفية مستحقات الاستشاري في حالة انحلال العقد:**

يترتب على زوال شخصية الاستشاري المعنوية، أو عجزه لسبب لا يد له فيه عن تقديم خدماته أو إفلاسه أو تعيين حارس قضائي على موجوداته انحلال هذا العقد. وفي هذه الحالة يدفع صاحب العمل قيمة ما تم من الخدمات في حدود النفع الذي يعود عليه من هذه الخدمات ومقابل تسليم ما يتوافر من رسومات أو مستندات لصاحب العمل .

### **المادة (18) فسخ العقد أو سحبه والآثار المترتبة على ذلك:**

إذا توقف الاستشاري عن تقديم خدماته دون سبب مشروع، أو إذا ثبت أثناء سير العمل أن الاستشاري يقوم به على وجه معيب أو مناف للعقد ، أو إذا أخفق الاستشاري في الالتزام بأي شرط أو حكم يجب عليه الالتزام به بموجب العقد، جاز لصاحب العمل أن ينذره بأن يصحح هذا الوضع خلال خمسة عشرة يوماً بواسطة إخطار مكتوب يرسل بالبريد

المسجل، فإذا انقضى الأجل دون أن يقوم الاستشاري بذلك جاز لصاحب العمل فسخ العقد أو تنفيذ الخدمات على نفقة الاستشاري مع الرجوع على الاستشاري بالتعويض في أي من الحالتين.

### **المادة (19) حقوق الاستشاري في حالة عدم وفاء صاحب العمل بالتزاماته:**

إذا أخل صاحب العمل في الوفاء بأي من التزاماته المحددة في هذا العقد فلا يحق للاستشاري التوقف عن تنفيذ العقد أو إنهائه، ولكن يحق له إخطار صاحب العمل بتصحيح هذا الوضع خلال خمسة عشر يوماً بموجب إشعار خطي يسلم بواسطة البريد المسجل، فإذا انتهت المدة ولم يقم صاحب العمل بتصحيح الوضع يحق للاستشاري المطالبة بالتعويض عن أية خسائر أو أضرار يكون قد تكبدها.

### **المادة (20) ملكية المخططات والرسومات والوثائق الأخرى وسريتها:**

- 1 - إن جميع المعلومات والبيانات والرسومات والوثائق التي قام الاستشاري بوضعها أو إعدادها لأجل تنفيذ الخدمات والأعمال محل العقد تعد ملكاً خالصاً لصاحب العمل بما في ذلك حقوق النشر. ولا يحق للاستشاري استخدامها إلا فيما له علاقة بتنفيذ الخدمات. كما أن جميع المعلومات والبيانات والرسومات والوثائق الخاصة بصاحب العمل والتي تكون بحوزة الاستشاري أو أن يكون مطلعاً عليها تظل ملكاً خالصاً لصاحب العمل ولا يحق للاستشاري استخدامها إلا فيما له علاقة بتنفيذ الخدمات محل العقد.
- 2 - باستثناء موافقة صاحب العمل الخطية مسبقاً يلتزم الاستشاري بأن يضمن عقود العاملون معه من الباطن نصاً يقضي بأن يبذلوا قصارى جهدهم بالأداء يقوموا هم وعمالهم ووكلاؤهم في أي وقت سواء كان ذلك قبل إنجاز الخدمات والأعمال أو بعده، أو بعد إنهاء العقد، باستغلال أو الإفصاح عن أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو أي معلومات أخرى أيا كانت وبأي كيفية كانت وسواء كانت تحريرية أم شفوية تكون بحوزتهم أو يكونوا قد اطلعوا عليها أو فيما له علاقة بالعقد أو الخدمات أو أعمال وأسرار وتعاملات وصفقات وشئون صاحب العمل إلى أي شخص كان ولا يسري هذا الشرط إذا كان مثل هذا الاستغلال أو الإفصاح لازماً لتنفيذ الاستشاري لالتزاماته بموجب هذا العقد أو لتنفيذ أي من الاستشاريين من الباطن أو أي من العاملين معه لالتزاماتهم بموجب العقود المبرمة مع كل منهم.
- 3 - لا يجوز أن يأخذ الاستشاري أو يسمح للعاملين معه والمتعاقدين معه من الباطن بأخذ أي صور للمشروع أو أي جزء منه بغير موافقة صاحب العمل الخطية مسبقاً، كما لا يجوز أن تستخدم أي صور للمشروع أو أي جزء منه لأغراض الدعاية بغير موافقة صاحب العمل الخطية المسبقة.

### **المادة (21) الأضرار التي قد تلحق بالأشخاص والممتلكات:**

مع مراعاة ما ورد في المادة رقم (9) يكون الاستشاري مسؤولاً بالكامل ويدفع لصاحب العمل والعاملين معه تعويضاً كاملاً عن أي خسائر أو أضرار أو إصابات تحدث

بسببه وتلحق بالأشخاص (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر العاملون التابعين لصاحب العمل) أو الممتلكات (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ممتلكات صاحب العمل أو أي من العاملين التابعين له) والتي قد تنشأ كلياً أو جزئياً أو تحدث بشكل مرتبط بتنفيذ الاستشاري للخدمات بموجب هذا العقد أو أدائه أو تنفيذه ، أو عدم أدائه وعدم تنفيذه لالتزاماته الأخرى بموجب هذا العقد أو التي تسبب فيها الاستشاري أو أي من العاملين التابعين له أو أسهم أو أسهموا في حدوثها ويدفع لصاحب العمل والعاملين معه تعويضاً ، يشمل كافة الخسائر والالتزامات والتكاليف والإدعاءات والتصرفات أو المطالبات التي قد تنشأ نتيجة للخسائر أو الأضرار أو الإصابات المنوّه عنها أو ترتبط بها ولكن التعويض المذكور لا يسري على تلك الحالات التي تكون فيها الخسائر أو الأضرار أو الإصابات ناجمة عن أي تصرف أو إهمال من جانب صاحب العمل أو العاملين التابعين له أو وكلائه .

### **المادة (22) التراخيص ووثائق التسجيل والتصاريح:**

يلتزم الاستشاري أثناء مدة العقد باستخراج كافة التراخيص ووثائق التسجيل اللازمة لأداء عمله ولتنفيذ الخدمات ، وذلك على نفقته الخاصة ، والعمل على أن تظل نافذة المفعول ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر السجل التجاري والترخيص بممارسة المهنة والوثائق والترخيص الأخرى اللازمة ويسلم صاحب العمل صورة هذه الوثائق أو ما يثبت استخراجها أو تجديدها أو استخراج بديل جديد لها .

### **المادة (23) لغة العقد:**

- 1) اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في تفسير العقد وتنفيذه ، ومع ذلك يجوز للطرفين استعمال إحدى اللغات الأجنبية في كتابة العقد أو جزء منه إلى جانب اللغة العربية وإذا وجد تعارض بين النص العربي والأجنبي يعمل بالنص العربي ، كما يكون الاعتماد فيما يتعلق بالمواصفات على اللغة العربية .
- 2) تكون المراسلات المتعلقة بهذا العقد باللغة العربية ، ومع ذلك يجوز للاستشاري استعمال إحدى اللغات الأجنبية مع ترجمتها إلى اللغة العربية على نفقته ، على أن يكون النص العربي له الحجية عند الاختلاف .
- 3) على الاستشاري أن يمسك سجلاته وكافة حساباته ووثائقه المتعلقة بهذا العقد باللغة العربية وتحت مسؤوليته معتمدة بشهادة محاسب قانوني مرخص له بالعمل في المملكة العربية السعودية .

### **المادة (24) : تسوية الخلافات:**

يختص ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية بالفصل في جميع الخلافات والدعاوى الناشئة عن تنفيذ هذا العقد أو المتعلقة به أو المترتبة على انحلاله .

### **المادة الخامسة والعشرون – إرسال الإشعارات:**

تكون جميع الإخطارات والمطالبات والبيانات المتعلقة بهذا العقد مكتوبة باللغة العربية، ويلزم تسليمها للطرف الآخر في مقره المحدد في هذا العقد مع الحصول على

إيصال موقع بالتسلم أو إرسالها له على هذا المقر بالبريد المسجل أو بالفاكس أو برقيا أو بطريق التلكس حسب الأحوال وبشرط إثبات تسليمها، ولا يعتد بتغيير الاستشاري لمقره المحلي المحدد في هذا العقد إلا إذا كان المقر الجديد داخل المملكة العربية السعودية وأخطر صاحب العمل به قبل التغيير بخمسة عشر يوما على الأقل .

### 3- نماذج أعمال



# الإشراف على التنفيذ

## محضر تسليم موقع

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
		عنوانه:
اسم المشروع ..... قطعة رقم ..... مخطط رقم ..... حي ..... مدينة .....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع شهر / يوم

<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	<p>إنه في يوم ..... / / 14 هـ الموافق / / 20م (.....) وبناءً على موافقة الطرف الأول (المالك) على عرض الأسعار المقدم من الطرف الثاني (المقاول) قام أعضاء اللجنة بالوقوف على الموقع ومعاينته وقد وجدت الآتي :</p> <p>1- لا توجد عوائق لمنع البدء في العمل وذلك بموجب المخططات المرفقة التي حددت عليها أماكن مباني المشروع ومنسوب صفر الموقع. ويعتبر تاريخ هذا المحضر هو بداية مدة العقد ، وعلى هذا جرى التوقيع.</p> <p>2- توجد بعض العوائق كما في الكشف المرفق تمنع تسليم الموقع للمقاول وسيعاد تسليم الموقع بعد إزالة هذه العوائق خلال ( ) يوم من تاريخه ، وعلى هذا جرى التوقيع</p>	
<b>أعضاء لجنة تسليم الموقع</b>		
<b>الاسم</b>	<b>التوقيع</b>	<b>الصفة</b>
الاعتماد		
التوقيع : .....		التاريخ : .....

\* صورة للمهندس المشرف  
\* صورة لملف المشروع

\* للمالك  
\* صورة لمقاول المشروع

### تقرير يومي رقم ( ) تاريخ / / 14 هـ

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع ..... قطعة رقم ..... مخطط رقم ..... مدينة ..... حي ..... مدينة .....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع
		شهر/ يوم
تاريخ تسليم الموقع :		
الجهاز الفني للمقاول والعمالة الموجودة:		
الطقس:	الرياح:	درجة الحرارة:

عمالة عادية	عمالة فنية	مساح	مراقب	مهندس	المهنة العقد
المواد الموجودة في الموقع (التشوينات) المعدات					
.....					
.....					
.....					
					مهندس المقاول: الاسم:
التوقيع :					
			<u>مستوى الأداء</u>	<u>الأعمال الجارية</u>	
غير مقبول		مقبول	جيد	.....	
.....		.....	.....	.....	
.....		.....	.....	.....	
.....		.....	.....	.....	
.....		.....	.....	.....	
ملاحظات:					
.....					
.....					
.....					
					المهندس المشرف: الاسم:
التوقيع :					

تقرير أسبوعي رقم ( ) تاريخ / / 14هـ حتى / / 14هـ

المالك:		جهة الإشراف:		المقاول:	
اسم المشروع ..... قطعة رقم ..... مخطط رقم ..... حي ..... مدينة .....					
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع	شهر/ يوم	تاريخ تسليم الموقع :	
الطقس:		الرياح:		درجة الحرارة:	

الجهاز الفني للمقاول والعمالة الموجودة:					
عمالة عادية	عمالة فنية	مباح	مراقب	مهندس	المهنة العقد
المواد الموجودة في الموقع (التشوينات) المعدات					
.....					
.....					
.....					
مستوى الأداء			الأعمال الجارية		
غير مقبول	مقبول	جيد	.....		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....		
			نسبة الأعمال المنجزة: ( % )		
			نسبة المدة المنقضية: ( % )		
ملاحظات					
.....					
.....					
.....					
.....					
المهندس المشرف:					
الاسم:					
التوقيع :					

### تقرير شهري رقم ( )

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع ..... قطعة رقم ..... مخطط رقم ..... حي ..... مدينة .....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع شهر/ يوم
تاريخ تسليم الموقع :	تاريخ الاستلام الابتدائي المقرر:	

			<u>الأعمال الجارية</u>		
			<u>مستوى الأداء</u>		
غير مقبول		مقبول		جيد	
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
			..... ..... ..... ..... .....		
			) ( % )		
			نسبة الأعمال المنجزة:		
			) ( % )		
			نسبة المدة المنقضية إلى مدة المشروع:		
			) ( % )		
			نسبة المبالغ المنصرفة إلى قيمة العقد:		
<input type="checkbox"/>		نسبة المنجز		<input type="checkbox"/> متأخر	
<input type="checkbox"/>		الالتزام بالبرنامج		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		الالتزام بالبرنامج الزمني		<input type="checkbox"/>	
ملاحظات					
..... ..... ..... .....					
المهندس المشرف:					
التوقيع :					
الاسم:					

### محضر اجتماع

	المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع ..... قطعة رقم ..... مخطط رقم ..... حي ..... مدينة .....			
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع	شهر / يوم

مكان الاجتماع:		تاريخ الاجتماع:
الحضور:		
الاسم:		
الصفة:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
الموضوعات:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
التوصيات والقرارات:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
الجهة	التوقيع	الاسم
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

### أمر تقرير تغيير رقم ( )

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع ..... قطعة رقم ..... مخطط رقم ..... حي ..... مدينة .....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع
		شهر / يوم

تاريخ تسليم الموقع :		تاريخ الاستلام الابتدائي المقرر:	
بناء على طلب :			
إلى :		بتاريخ / / 14هـ الموافق / / 20م	
يتم عمل التغييرات الآتية في العقد :			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
قيمة العقد قبل أمر التغيير المطلوب:		ريال	
قيمة أمر التغيير المطلوب (زيادة - نقصان)		ريال	
قيمة أوامر التغيير السابقة (بما فيها هذا الأمر)		ريال	
قيمة العقد المعدلة (بعد اعتماد هذا التغيير)		ريال	
مدة العقد المقترحة (بعد اعتماد هذا التغيير)		ريال	
تاريخ نهاية العقد المقترحة (بعد اعتماد هذا التغيير)		تاريخ نهاية العقد المقترحة (بعد اعتماد هذا التغيير) / / 14هـ الموافق / / 20م	
المقاول:	المهندس المشرف:		
الاسم :	الاسم :		
التوقيع :	التوقيع :		
التاريخ :	التاريخ :		
اعتماد المالك:	التوقيع :	التاريخ:	
الاسم:			

### ملخص مستخلص جاري رقم ( ) ختامي

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع ..... قطعة رقم ..... مخطط رقم ..... حي ..... مدينة .....		
قيمة العقد	ريال	قيمة العقد المعدلة :
مدة المشروع	يوم	المدة الإضافية المعتمدة:
تاريخ تسليم الموقع	/ / 14هـ	تاريخ الاستلام الابتدائي المقرر
	/ / 14هـ	/ / 14هـ





مواد			
وصف : ..... ..... .....			المقاول
الأعمال الكهربائية التوقيع :	الأعمال الميكانيكية التوقيع :	راجعها: مهندس: التوقيع :	
وصف : ..... ..... .....			الإشراف
الاعتمادات :  يعتمد <input type="checkbox"/> يعتمد مع الملاحظات <input type="checkbox"/> مرفوض ويعاد التقديم <input type="checkbox"/>  الموافقة لا تفي المقاول من المسؤولية عن وجود أخطاء أو نقص فيما يتم اعتماده			
المهندس المشرف : التوقيع :  التاريخ :			

### تقرير رقم ( ) اختبارات الخرسانة

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع ..... قطعة رقم ..... مخطط رقم ..... حي ..... مدينة .....		
المنشأ المراد صبه	الهبوط الفعلي (سم)	
الجزء المراد صبه	درجة حرارة الخرسانة	
مورد الخرسانة	نوع الأسمنت - كمية الأسمنت (كجم/3)	
الكمية المطلوب صبها (م3)	نوع الإضافات - الكمية (لتر/3م)	
نوع العينة		

اسطوانة				مكعب	
					رقم العينة
					كثافة العينة (جرام/سم <sup>3</sup> )
					تاريخ الصب
					تاريخ الاختبار بعد 7 أيام
					تاريخ الاختبار بعد 28 يوم
					مساحة سطح العينة (سم <sup>3</sup> )
					حمل الكسر
					إجهاد الخرسانة بعد 7 أيام (كجم/سم <sup>3</sup> )
					بعد 28 يوم (كجم/سم <sup>3</sup> )
					الإجهاد المطلوب (كجم/سم <sup>3</sup> )
ملاحظات :					
.....					
.....					
.....					
المهندس المشرف :			مهندس المقاول :		
التوقيع			التوقيع :		

### محضر معاينة نهاية مدة المشروع

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع ..... قطعة رقم ..... مخطط رقم ..... حي ..... مدينة .....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع
تاريخ تسليم الموقع :		شهر/ يوم
تاريخ الاستلام الابتدائي المقرر :		

إنه في يوم ..... / / 14 هـ الموافق / / 20م  
وبناءً على (خطاب /إخطار (.....) رقم ..... بتاريخ  
/ / 14 هـ  
قام أعضاء اللجنة الموقعون أدناه بمعاينة الأعمال المنفذة على الطبيعة وقد وجدت الآتي :-

- 1- تم إنجاز جميع الأعمال المطلوبة طبقاً للمخططات والشروط والمواصفات ولا توجد ملاحظات ويمكن استلام المشروع ابتدائياً ، وعلى هذه جرى التوقيع .
- 2- تم إنجاز جميع الأعمال المطلوبة طبقاً للمخططات والشروط والمواصفات ، ولكن توجد بعض الملاحظات طبقاً للكشف المرفق ولا تمنع الاستفادة من المشروع ، ويمكن استلام المشروع ابتدائياً ، وعلى هذا جرى التوقيع.
- 3- أنجز المقاول جزء من الأعمال يمكن الاستفادة منها وجدول كمياتها طبقاً للكشف المرفق.
- 4- لم ينجز المقاول جميع الأعمال المطلوبة ، ولا يمكن الاستفادة من المشروع ومرفق كشف بالأعمال المنجزة حتى تاريخه

#### أعضاء اللجنة

الاسم	الاسم	الاسم
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

#### محضر استلام ابتدائي

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع ..... قطعة رقم ..... مخطط رقم ..... حي ..... مدينة .....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع
تاريخ تسليم الموقع :		تاريخ الاستلام الابتدائي المقرر :
		شهر / يوم

إنه في يوم ..... / / 14 هـ الموافق / / 20 م  
 وبناءً على (خطاب / إخطار (.....) رقم ..... بتاريخ  
 / / 14 هـ  
 قام أعضاء اللجنة الموقعون أدناه بمعاينة الأعمال المنفذة على الطبيعة وكذلك وثائق المشروع ومحاضر  
 المعاينة وقد وجدت الآتي :-

- 1- جميع الأعمال مطابقة للمخططات وشروط العقد والمواصفات وتوصي اللجنة باستلام المشروع  
 ابتداءً ويعتبر يوم ..... تاريخ / / 14 هـ الموافق / / 20 م هو تاريخ  
 الاستلام الابتدائي للمشروع ، وعلى هذا جرى التوقيع .
- 2- جميع الأعمال مطابقة للمخططات وشروط العقد والمواصفات مع وجود ملاحظات لا تمنع  
 الاستفادة من المشروع . تم الحسم عليها طبقاً للكشف المرفق رقم ( ) وملاحظات يتم إنهاؤها  
 خلال ( ) طبقاً للكشف رقم ( ) وتوصي اللجنة باستلام المشروع ابتداءً .  
 ويعتبر يوم ..... تاريخ / / 14 هـ الموافق / / 20 م هو تاريخ الاستلام  
 الابتدائي للمشروع وعلى هذا جرى التوقيع .
- 3- بعض الأعمال غير مطابقة للمخططات وشروط العقد والمواصفات طبقاً للكشف المرفق .  
 وتمنع الاستفادة من المشروع وقد تعهد المقاول باستكمالها في مدة ( ) من تاريخه ويعتبر هذا  
 محضر معاينة ، وعلى هذا جرى التوقيع .

#### أعضاء اللجنة

الاسم	الاسم	الاسم
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

#### محضر استلام نهائي

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع ..... قطعة رقم ..... مخطط رقم ..... حي ..... مدينة .....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع
شهر/ يوم	تاريخ تسليم الموقع :	تاريخ الاستلام النهائي المقرر :

إنه في يوم ..... / / 14 هـ الموافق / / 20م  
وبناءً على (خطاب/تعميد) (.....) رقم ..... بتاريخ  
/ / 14 هـ  
نظراً لانقضاء مدة الصيانة وبعد المعاينة وفحص مستندات المشروع قام أعضاء اللجنة الموقعون أدناه  
بالوقوف على المشروع وقد وجدت الآتي :-

- 1- الأعمال المنفذة بحالة جيدة ومطابقة للمواصفات والمخططات والشروط ، وتوصي اللجنة باستلام المشروع نهائياً ويعتبر يوم ..... تاريخ / / 14 هـ الموافق / / 20م هو تاريخ الاستلام النهائي للمشروع ، وعلى هذا جرى التوقيع .
- 2- الأعمال المنفذة مطابقة للمواصفات والمخططات والشروط فيما عدا بعض الملاحظات البسيطة المبينة بالكشف المرفق ، وقد قام المقاول بإصلاحها أثناء وقوف اللجنة ، وتوصي اللجنة باستلام المشروع نهائياً ويعتبر يوم ..... تاريخ / / 14 هـ الموافق / / 20م هو تاريخ الاستلام النهائي للمشروع وعلى هذا جرى التوقيع.
- 3- توجد ملاحظات جهورية تمنع استلام المشروع نهائياً ، ويجب على المقاول إصلاح هذه الملاحظات المبينة بالكشف المرفق خلال (.....) من تاريخه وإشعار المالك عند انتهاء الملاحظات ، وعلى هذا جرى التوقيع .

#### أعضاء اللجنة

الاسم	التوقيع	الجهة
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

## 4- نماذج عقود التنفيذ

### 1-4 نموذج عقد مقاوله أعمال متكامله

(تسليم مفتاح)

عقد مقاوله  
أعمال متكامله (تسليم مفتاح)

بعون الله وتوفيقه:

تم الاتفاق بمدينة ..... في يوم ..... الموافق .....  
بين كل من الموقعين على هذا العقد وهما في كامل أهليتهما المعتبرة شرعاً للتعاقد وهما:

1- ..... سعودي الجنسية بموجب حفيظة النفوس رقم .....  
طرف أول (ويشار إليه فيما بعد بالمالك).  
وعنوانه: .....

2- ..... الجنسية بموجب .....  
طرف ثاني (ويشار إليه فيما بعد بالمقاول).  
وعنوانه: .....

اتفق الطرفان على ما يلي:

### المادة (1) موضوع العقد:

بموجب هذا العقد يقوم الطرف الثاني "المقاول" بإنشاء ..... ملك الطرف الأول على قطعة الأرض رقم ..... من المخطط المعتمد رقم ..... الواقعة على شارع ..... حي ..... بمدينة ..... بموجب صك الملكية الشرعي رقم ..... وتاريخ ..... وعدد طوابقها ..... إضافة إلى .....، .....، ..... وذلك طبقاً للمخططات والمواصفات المرفقة والمعتمدة من البلدية والموقعة من الطرفين.

### المادة (2) عناوين المتعاقدين:

العناوين الموضحة بعاليه هي العناوين الدائمة لكل من الطرفين وهي التي سوف ترسل إليها جميع المكاتبات بين الطرفين. وأي خطاب يرسل من أحد الطرفين للآخر بالبريد المسجل يعتبر قد استلمه من تاريخ إيداعه في البريد أو من تاريخ تسليمه باليد وحسب التوقيع.. وإذا أراد أي من الطرفين تغيير عنوانه وجب عليه إخطار الطرف الآخر بخطاب مسجل بالعنوان الجديد.

### المادة (3) وثائق العقد:

1- يشتمل هذا العقد على الوثائق التالي:

أ- وثيقة العقد الأساسية.

ب- الشروط الخاصة (إن وجدت).

ج- الشروط العامة.

د- المخططات المعتمدة.

هـ- المواصفات.

و- قائمة عرض الأسعار المقدمة من المقاول.

ز- موافقة المالك على عرض الأسعار المقدم من المقاول.

- 2- تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعد كل وثيقة منها جزء من العقد بحيث تفسر وتتم الوثائق المذكورة عاليه بعضها بعضاً.
- 3- في حالة وجود تناقض بين أحكام وثائق العقد فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب.

#### المادة (4) التزامات المقاول:

- يعتبر المقاول بمجرد توقيعه على هذا العقد أنه قد استوعب جميع أحكامه ودرس وتفهم متطلباته الفنية حسب المخططات والمواصفات المعتمدة والموقع عليها من الطرفين. وعليه أن يتقيد بها ويتخذ كل ما يجب من إجراءات لتنفيذها بدقة. كما أن المقاول بمجرد توقيعه على هذا العقد قد أحيط علماً بكامل الظروف المحيطة وطبيعة العمل المطلوب وأطلع على طبيعة التربة وتأكد من صلاحيتها للتأسيس عليها طبقاً للمخططات المعتمدة. وبناءً عليه فلا مجال للإدعاء بعدم الإلمام بأي من العوامل أو الظروف المحيطة بالمشروع وأنه بناء على ذلك يوافق على تنفيذ هذا المشروع على الوجه الأكمل طبقاً للمخططات المعتمدة والمواصفات الموثقة بين الطرفين وما يجرى الاتفاق علي تعديله.
- كما يتعهد المقاول بمراجعة المخططات بدقة وعدم تنفيذ أية أخطاء قد تكون موجودة بها مع اقتراح أية تعديلات يراها مناسبة لحسن التنفيذ. كما يلتزم بإجراء كافة الاختبارات المعملية والحقلية على جميع أعمال الخرسانات وتزويد المالك أو مهندس المالك بصورة من النتائج المعتمدة بهذه النتائج والعينات للرجوع إليها عند الحاجة.
- لا يحق للمقاول إجراء أي تعديل أو تغيير في أعمال هذا العقد من تلقاء نفسه دون موافقة كتابية من المالك.
- يتعهد الطرف الثاني بتأمين جميع الأدوات والمعدات اللازمة وكذا العمالة الفنية الماهرة والكافية لإنهاء العمل على الوجه الأكمل وفي الوقت المحدد.

#### المادة (5) مسؤوليات المقاول تجاه الآخرين:

المقاول مسئول مسؤولية كاملة عن إتباع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية والتي قد تصدر أثناء مدة التنفيذ ومنها قانون العمل والعمال، الإقامة، الجوازات، التأمينات الاجتماعية، ضريبة لدخل، نظام الطرق والمباني وتعليمات البلدية، أنظمة وتعليمات الدفاع المدني.. الخ ) وهو مسئول بمفرده عن أي مخالفة في ذلك وعليه اتخاذ كافة الاحتياطات والتدابير اللازمة لمنع الضرر عن عماله وعن الغير وممتلكاتهم أو المباني المجاورة أو مرافق الدولة من طرق ومجارى أو مواسير مياه أو كابلات أو أسلاك الكهرباء أو الهاتف أو غير ذلك بسبب تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد. ويعتبر المقاول مسئولاً عن تسديد أجور عماله وعن إعاشتهم وتنقلاتهم وسلامتهم ومستحقاتهم وكذلك مستحقات مقاولي الباطن. وليس لأحدهم الحق بالرجوع على المالك لأي سبب من الأسباب.



## المادة (6) مدة العقد:

- تحددت مدة تنفيذ المشروع بـ..... شهراً تبدأ من تاريخ التعميد أو تسليم الموقع للمقاول خالياً من أية عوائق 0
- علي المقاول مباشر التنفيذ فور استلامه للموقع والعمل علي تسليم كامل الأعمال المنصوص عليها في هذا العقد في الموعد المحدد وطبقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة وتعليمات المهندس المشرف 0
- علي المقاول خلال مدة زمنية قدرها (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الموقع أن يقدم للمهندس المشرف برنامج زمني تفصيلي لتنفيذ الأعمال موضوع العقد خلال مدة التنفيذ المتفق عليها يبين فيه خطوات سير العمل وتاريخ إنجاز كل جزء منها .
- في حالة زيادة كميات الأعمال أو إنقاصها عن ما هو متفق عليه ومحدد بالمخططات المعتمدة فيتم الاتفاق على قيمة هذه الأعمال في حينه وتحدد مدة زمنية إضافية في حالة الزيادة ويتم الاتفاق عليها بين الطرفين مع مراعاة ألا تتعدى قيمة الزيادة على الأعمال 10% وفي حالة النقص في الأعمال لا يزيد عن 20% من قيمة العقد .
- في حالة تأخر المقاول في تنفيذ الأعمال المتفق عليها في الموعد المحدد في هذا العقد يتم تطبيق غرامة تأخير عليه بواقع ريال عن كل يوم تأخير مهما بلغت مدة التأخير على أن يتم حسم هذه الغرامة من مستحقات الطرف الثاني . وإن لم يكن له مستحقات لدى الطرف الأول فعليه دفع قيمة الغرامة نقداً للمالك ويحق للمالك إذا لاحظ وجود تأخير في إنجاز الأعمال أن يؤجل صرف الدفعات المستحقة للمقاول ضماناً للحصول على التعويض المستحق وإنجاز الأعمال كاملة.

## المادة (7) المواد المستخدمة في الإنشاء :

- يتعهد المقاول بتأمين كافة المواد المطلوبة بحيث تكون مطابقة للمخططات والمواصفات الفنية وتكون من أجود الأنواع ويجب حصوله على موافقة المالك أو مهندس على كافة المواد المزمع استخدامها قبل عملية التوريد. وكل مواد أو مهمات أو أدوات يتم استخدامها دون موافقته وتكون مخالفة للشروط والمواصفات الفنية والمخططات يجب إزالتها فوراً دون أدنى اعتراض وتعويض ويحث للمالك أو مهندس على أن يطلب من المقاول أن يزيل أو يهدم أية أعمال تكون غير مطابقة للمواصفات الفنية والمخططات المعتمدة وأن يعيد تنفيذها طبقاً لأصول الصناعة وعلى نفقتها الخاصة.
- على المقاول تأمين حارس يتولى حراسة المهمات والمواد التي يقوم بتوريدها وعليه الإشراف على حسن تخزينها بحيث لا تتلف أو تقل كفاءتها أو ينتج عنها أي خطورة أو نشوب حريق وبحيث لا تعوق حركة المرور .
- على المقاول سرعة إزالة مخلفات المواد المستعملة إلى المقالب العمومية التي تحددها البلدية المختصة وترك الموقع نظيفاً خالياً من أية مخلفات .

## المادة (8) التنازل للغير ومقاولي الباطن:

لا يحق للمقاول أن يتنازل لغيره عن العقد أو جزء منه ولا أن يتعاقد مع مقاولين من الباطن لتنفيذ أي جزء من العقد من الأعمال موضوع العقد بدون موافقة كتابية مسبقة من المالك. وهذا لا يعفى المقاول من أي مسؤولية أو التزام بمقتضى هذا العقد. ويكون مسئولاً عن أي إهمال أو تقصير من جانب مقاولي الباطن الذين يتعاقد معهم.

#### المادة (9) إشراف المالك على تنفيذ الأعمال:

للمالك الحق في تعيين مهندس مختص من قبله بالإضافة إلى مراقب فني للإشراف على حسن سير العمل طبقاً للرسومات والمواصفات وأصول الصناعة. وعلى المقاول تقديم كافة التسهيلات اللازمة لهذا الغرض والتعاون التام معهما. كما يجب على المقاول استبدال أي مهندس أو فني أو عامل أو مقاول من الباطن لا يلتزم بتنفيذ التعليمات الصادرة عن المالك أو مهندسه ويرى المالك عدم صلاحيته للعمل بالمشروع.

#### المادة (10) قيمة الأعمال:

اتفق الطرفان على أن يكون سعر المتر المسطح من المباني (تسليم مفتاح) أي شاملاً جميع المواد والمصنعية والتشطيب وتنظيف موقع العمل بحيث يكون صالحاً للسكن بواقع ..... ريال سعودي محمل عليه أعمال تنسيق الموقع من بلاط وأرصفة وبردورات وزراعة وإنارة وخزان المياه العلوي (إذا لم يكون من الخرسانة المسلحة) وربط المشروع بشبكة الصرف الصحي العمومية إن وجدت وذلك طبقاً لمخططات والمواصفات المعتمدة والموقعة من كلا الطرفين.

ويكون تقدير التكلفة المتفق عليها بين الطرفين على النحو التالي:

	السعر الإجمالي	السعر الإفرادى	المسطح (م <sup>2</sup> )	البند
أ				تكلفة دور البدروم
ب				تكلفة الدور الأرضي
ج				تكلفة الدور الأول
د				تكلفة الملحق العلوي
هـ				تكلفة خزان المياه العلوي (في حالة وجود خزان علوي من

			الخرسانة المسلحة
			و تكلفة خزان المياه الأرضي
			ز تكلفة الببارة
			الإجمالي

التكلفة الإجمالية التقريبية للمباني.....ريال سعودي (فقط وقدره  
ريال سعودي) .....

مع ملاحظة ما يلي:

- 1- الكرائيش والأسلحة والبروزات التي لا يزيد عرضها عن 30 سم لا تحتسب ضمن المسطحات. أما إذا زادت عن 30 سم تحتسب المسطحات الأفقية لها ضمن المسطحات الموضحة أعلاه.
- 2- يتم القياس واحتساب قيمة الأعمال من واقع الأعمال المنفذة على الطبيعة وتعد المستخلصات بناء على ذلك.

### المادة (11) كيفية الدفع:

يقوم المالك بصرف دفعات للمقاول على النحو التالي.

- 1- 10% (عشرة بالمائة) من قيمة العملية كدفعة مقدمة تصرف للمقاول عند توقيع العقد بشرط تقديم ضمان بنكي بنفس القيمة يكون ساري المفعول حتى استرداد المالك لقيمة الدفعة المقدمة وعلى أن يتم خصم 15% (خمسة عشر بالمائة) من قيمة كل مستخلص لحين استيفاء كامل الدفعة المقدمة.
- 2- 5% (خمسة بالمائة) من قيمة الأعمال بعد الانتهاء من صب القواعد المسلحة والميدات وإتمام الردميات والانتهاء من أعمال الأساسات.
- 3- 20% (عشرون بالمائة) من قيمة كل دور بعد إتمام الخرسانات المسلحة لهذا الدور.
- 4- 15% (خمسة عشر بالمائة) من قيمة كل دور بعد إتمام أعمال المباني والأعتاب لهذا الدور.
- 5- 11% (أحد عشر بالمائة) من قيمة كل دور بعد إتمام أعمال البياض (6% للداخلي، 3% للخارجي، 2% للتشطيب).
- 6- 14% (أربعة عشر بالمائة) من قيمة كل دور لأعمال النجارة والألومنيوم (2% لملوك النجارة، 5% للأبواب الخشبية، 2% للخردوات، 5% لألومنيوم الواجهات)
- 7- 15% (خمسة عشر بالمائة) من قيمة كل دور لأعمال التبليطات والقيشاني والكسوة الرخامية (3% للبلاط، 2% للرخام الداخلي، 8% لرخام الواجهات)
- 8- 5% (خمسة بالمائة) من قيمة كل دور للأعمال الصحية (1% تمديدات المياه، 2% تمديدات المجارى، 2% تركيب الأجهزة الصحية)
- 9- 5% (خمسة بالمائة) من قيمة كل دور للأعمال الكهربائية (1% تمديدات المواسير، 2% تمديدات الأسلاك، 2% للأدوات)
- 10- 5% (خمسة بالمائة) من قيمة كل دور بعد إجراء اختبارات الصحي والكهرباء وتجربتها.

11- 5% (خمسة بالمائة) من قيمة العملية بعد مرور عام كامل من تاريخ الاستلام الابتدائي أي عقب الاستلام النهائي للمشروع ( علماً بأن استلام المقاول بهذه الدفعة لا يعفيه من مسؤوليته ضمان سلامة الأعمال التي قام بتنفيذها خلال مدة عشرة سنوات من تاريخ الاستلام الابتدائي ما لم يتم الاتفاق بين الطرفين على مدة أقل من ذلك.

### المادة (12) الأسوار والبوابات:

اتفق الطرفان على ما يلي:

- أ- أن يكون سعر المتر الطولي من الأسوار المطلة على الشوارع المحيطة بموقع المبنى محملاً عليها البوابات طبقاً للمخططات والمواصفات بواقع..... ريال للمتر الطولي (فقط ..... ريال سعودي)
- ب- أن يكون سعر المتر الطولي من الأسوار الملاصقة للجيران أو القواطع الداخلية طبقاً للمخططات والمواصفات بواقع..... ريال (فقط ..... ريال سعودي).
- ج- يتم دفع قيمة أعمال الأسوار والبوابات طبقاً للآتي.
  - 25% من إجمالي قيمة الأسوار والبوابات عند الانتهاء من أعمال الخرسانات العادية والمسلحة.
  - 15% من قيمة هذه الأعمال عند الانتهاء من أعمال المباني.
  - 40% من قيمة هذه الأعمال عند الانتهاء من أعمال البياض الداخلي والخارجي.
  - 5% من قيمة هذه الأعمال عند الانتهاء من تركيب البوابات.
  - 5% من قيمة هذه الأعمال عند انتهاء أعمال الكهرباء للأسوار والبوابات.
  - 5% بعد استلام الأعمال كاملة طبقاً للمخططات والمواصفات استلاماً ابتدائياً.
  - 5% بعد مرور عام كامل على الاستلام الابتدائي.

### المادة (13) تخفيض قيمة الضمان البنكي:

يجب على المالك أن يعمد البنك بتخفيض قيمة الضمان البنكي المقدم من المقاول بما يعادل المبالغ المستقطعة من المستخلصات مقابل الدفعة المقدمة.

### المادة (14) التزامات المالك نحو سداد الدفعات:

على المالك أن يقوم بسداد قيمة الدفعات المقررة للمقاول خلال أسبوع واحد من تاريخ استحقاقها وإشعاره بذلك. وإذا تأخر عن ذلك يكون للمقاول الحق في التوقف عن العمل لحين استيفاء قيمة الدفعة المستحقة ويحسب فترة التوقف لصالح المقاول وتضاف على مدة العقد.

### المادة (15) طريقة القياس والاستلام الابتدائي:

- يتم القياس الختامي بعد الانتهاء من كافة الأعمال وبناء على إخطار كتابي من المقاول للمالك بانتهاء الأعمال وقيل عمل محضر الاستلام الابتدائي الذي يتم بمعرفة المالك أو مهندسه والمقاول أو مندوبه. ويكون القياس على الطبيعة لكل دور على حدة حسب المسقط الأفقي على النحو التالي:

- مسطح كامل الدور للمباني المغطاة (بدون المناور) بما في ذلك الأبراج للأدوار المتكررة وغطاء بئر المصعد مرة واحدة لكامل البناء (إن وجد) وكذلك خزانات المياه العلوية والأرضية وكذلك سقف الدرج (كذلك يقاس بالمتر المسطح مرة واحدة).

### **المادة (16) فسخ العقد وسحب العمل:**

إذا ترك المقاول العمل كلية أو توقف عن العمل لمدة ثلاثين يوماً متتالية بدون مبرر شرعي أو تباطأ في تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد وظهر من ذلك أنه لن يستطيع إنجاز الأعمال في الموعد المحدد أو أظهر غشاً أو عيباً في العمل ولم يقدّم بإصلاحه فوراً طبقاً لتعليمات المالك أو مهندسه وحسب أصول الصناعة فيحق للمالك إنذار المقاول بخطاب مسجل بسرعة متابعة العمل أو إصلاح العيوب المذكورة وإذا لم يقدّم المقاول خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإنذار بتنفيذ تعليمات المالك أو مهندسه ، عندها يحق للمالك فسخ العقد أو سحب العمل من المقاول والرجوع عليه في الحالتين بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن توقفه وأيضاً للمالك الحق في الحجز على المواد والآلات والمعدات الخاصة بالمقاول ضماناً لاستيفاء حقوقه .

وفي هذه الحالة يقوم المالك بإخطار المقاول عن طريق البريد المسجل بموعد الجرد الذي يتم بمعرفة المالك أو مهندسه والمقاول أو مندوبه وأي طرف آخر كطرف محايد يقبله الطرفان. وإذا لم يتفق الطرفان على تسمية الطرف المحايد يجري تسميته بمعرفة الجهة المختصة في وزارة التجارة ويثبت الجرد في محضر يوقع عليه الأطراف الثلاثة . وفي حالة تخلف المقاول أو مندوبه يتم الجرد بواسطة المالك أو مهندسه مع الطرف المحايد ويعتبر هذا المحضر ملزماً للمقاول وبعدها يحق للمالك تكليف مقاول آخر لتكملة الأعمال على حساب الطرف الثاني وخصماً من مستحقاته أو من قيمة ما تم الحجز عليه من معداته .

### **المادة (17) فض المنازعات :**

كل خلاف ينشأ بين الطرفين ويصعب حله بينهما يتم الرجوع فيه إلى لجنة تحكيمية تشكل على النحو التالي :

- محكم يسميه كل طرف خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغ الطرف طالب التحكيم.
- محكم ثالث يسميه المحكمان .

وفي حالة عدم اتفاق المحكمين على المحكم الثالث يتم اختياره من قبل الجهة المختصة بوزارة التجارة وبحيث أن تصدر لجنة التحكيم قرارها خلال مدة ثلاثة أشهر يجوز تمديدتها شهر آخر لأسباب اضطرارية تعفى لجنة التحكيم من ضوابط الشكل وأصول المحاكمات المتبعة لدى المحاكم .

يعتبر قرار لجنة التحكيم قطعياً وملزماً للطرفين دون حاجة لاستصدار حكم من أية جهة أخرى كانت .

### **المادة (18) اختصاص المحاكم السعودية بالفصل في الخلافات :**

مع مراعاة المادة السابقة تختص المحاكم السعودية بالفصل في الخلافات وتطبق الأنظمة والتعليمات النافذة في المملكة العربية السعودية على هذا العقد .

تم تحرير هذا العقد من نسختين استلم كل من الطرفين نسخة بعد التوقيع للعمل بموجبها وتنفيذ محتواها .  
والله ولي التوفيق ،،،،،

تحريراً في / / 14هـ

المالك :

المقاول :

شاهد :

شاهد :

## 2-4 نموذج عقد مقاوله (أعمال عظم كامل)

عقد مقاوله  
(أعمال عظم كامل)

بعون الله وتوفيقه:

تم الاتفاق بمدينة..... في يوم..... الموافق.....  
بين كل من الموقعين على هذا العقد وهما في كامل أهليتهما المعتبرة شرعاً للتعاقد وهما:

-1 سعودي الجنسية بموجب حفيظة النفوس رقم.....

طرف أول (ويشار إليه فيما بعد بالمالك)  
وعنوانه: .....

2- ..... الجنسية بموجب .....

طرف ثاني (ويشار إليه فيما بعد بالمقاول).

وعنوانه: .....

اتفق الطرفان على ما يلي:

### المادة (1) موضوع العقد:

بموجب هذا العقد يقوم الطرف الثاني "المقاول" بتنفيذ كامل أعمال العظم (هيكل بدون تشطيبات) لـ ..... ملك الطرف الأول على قطعة الأرض رقم ..... من المخطط المعتمد رقم ..... الواقعة على شارع ..... حي ..... بمدينة ..... بموجب صك الملكية الشرعي رقم ..... وتاريخ ..... وعدد طوابقها ..... إضافة إلى .....، ..... وذلك طبقاً للمخططات والمواصفات المرفقة والمعتمدة من البلدية والموقعة من الطرفين.

### المادة (2) عناوين المتعاقدين:

العناوين الموضحة بعاليه هي العناوين الدائمة لكل من الطرفين وهي التي سوف ترسل إليها جميع المكاتبات بين الطرفين. وأي خطاب يرسل من أحد الطرفين للآخر بالبريد المسجل يعتبر قد استلمه من تاريخ إيداعه في البريد أو من تاريخ تسليمه باليد وحسب التوقيع. وإذا أراد أي من الطرفين تغيير عنوانه وجب عليه إخطار الطرف الآخر بخطاب مسجل بالعنوان الجديد.

### المادة (3) وثائق العقد:

1- يشتمل هذا العقد على الوثائق التالية:

أ- وثيقة العقد الأساسية.

ب- الشروط الخاصة (إن وجدت).

ج- المخططات المعتمدة.

د - المواصفات.

هـ- قائمة عرض الأسعار المقدمة من المقاول.

ز- موافقة المالك على عرض الأسعار المقدم من المقاول.

2- تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعد كل وثيقة منها جزء من العقد بحيث تفسر وتتم الوثائق المذكورة عاليه بعضها بعضاً.

3- في حالة وجود تناقض بين أحكام وثائق العقد فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب.

#### المادة (4) التزامات المقاول:

- يعتبر المقاول بمجرد توقيعه على هذا العقد أنه قد استوعب جميع أحكامه ودرس وتفهم متطلباته الفنية حسب المخططات والمواصفات المعتمدة والموقع عليها من الطرفين. وعليه أن يتقيد بها ويتخذ كل ما يجب من إجراءات لتنفيذها بدقة. كما أن المقاول بمجرد توقيعه على هذا العقد قد أحيط علماً بكامل الظروف المحيطة وطبيعة العمل المطلوب وأطلع على طبيعة التربة وتأكد من صلاحيتها للتأسيس عليها طبقاً للمخططات المعتمدة. وبناءً عليه فلا مجال للإدعاء بعدم الإلمام بأي من العوامل أو الظروف المحيطة بالمشروع وأنه بناء على ذلك يوافق على تنفيذ هذا المشروع على الوجه الأكمل طبقاً للمخططات المعتمدة والمواصفات الموثقة بين الطرفين وما يجرى الاتفاق على تعديله.
- كما يتعهد المقاول بمراجعة المخططات بدقة وعدم تنفيذ أية أخطاء قد تكون موجودة بها مع اقتراح أية تعديلات يراها مناسبة لحسن التنفيذ. كما يلتزم بإجراء كافة الاختبارات المعملية والحقلية على جميع أعمال الخرسانات وتزويد المالك أو مهندس المالك بصورة من النتائج المعتمدة بهذه النتائج والعينات للرجوع إليها عند الحاجة.
- لا يحق للمقاول إجراء أي تعديل أو تغيير في أعمال هذا العقد من تلقاء نفسه دون موافقة كتابية من المالك.
- يتعهد الطرف الثاني بتأمين جميع الأدوات والمعدات اللازمة وكذا العمالة الفنية الماهرة والكافية لإنهاء العمل على الوجه الأكمل وفي الوقت المحدد.

#### المادة (5) مسؤوليات المقاول تجاه الآخرين:

المقاول مسئول مسؤولية كاملة عن إتباع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية والتي قد تصدر أثناء مدة التنفيذ ومنها (قانون العمل والعمال، الإقامة، الجوازات، التأمينات الاجتماعية، ضريبة لدخل، نظام الطرق والمباني وتعليمات البلدية، أنظمة وتعليمات الدفاع المدني.. الخ) وهو مسئول بمفرده عن أي مخالفة في ذلك وعليه اتخاذ كافة الاحتياطات والتدابير اللازمة لمنع الضرر عن عماله وعن الغير وممتلكاتهم أو المباني المجاورة أو مرافق الدولة من طرق ومجاري أو مواسير مياه أو كابلات أو أسلاك الكهرباء أو الهاتف أو غير ذلك بسبب تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد. ويعتبر المقاول مسئولاً عن تسديد أجور عماله وعن إعاشتهم وتنقلاتهم وسلامتهم ومستحققاتهم وكذلك مستحقات مقاولي الباطن. وليس لأحدهم الحق بالرجوع على المالك لأي سبب من الأسباب.

#### المادة (6) مدة العقد:

- تحددت مدة تنفيذ المشروع بـ..... شهراً تبدأ من تاريخ التعميد أو تسليم الموقع للمقاول خالياً من أية عوائق (0



- علي المقاول مباشر التنفيذ فور استلامه للموقع والعمل علي تسليم كامل الأعمال المنصوص عليها في هذا العقد في الموعد المحدد وطبقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة وتعليمات المهندس المشرف(0)
- علي المقاول خلال مدة زمنية قدرها (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الموقع أن يقدم للمهندس المشرف برنامج زمني تفصيلي لتنفيذ الأعمال موضوع العقد خلال مدة التنفيذ المتفق عليها يبين فيه خطوات سير العمل وتاريخ إنجاز كل جزء منها .
- في حالة زيادة كميات الأعمال أو إنقاصها عن ما هو متفق عليه ومحدد بالمخططات المعتمدة فيتم الاتفاق على قيمة هذه الأعمال في حينه وتحدد مدة زمنية إضافية في حالة الزيادة ويتم الاتفاق عليها بين الطرفين مع مراعاة ألا تتعدى قيمة الزيادة على الأعمال 10% وفي حالة النقص في الأعمال لا يزيد عن 20% من قيمة العقد .
- في حالة تأخر المقاول في تنفيذ الأعمال المتفق عليها في الموعد المحدد في هذا العقد يتم تطبيق غرامة تأخير عليه بواقع ريال عن كل يوم تأخير مهما بلغت مدة التأخير على أن يتم حسم هذه الغرامة من مستحقات الطرف الثاني . وإن لم يكن له مستحقات لدى الطرف الأول فعليه دفع قيمة الغرامة نقداً للمالك ويحق للمالك إذا لاحظ وجود تأخير في إنجاز الأعمال أن يؤجل صرف الدفعات المستحقة للمقاول ضماناً للحصول على التعويض المستحق وإنجاز الأعمال كاملة.

#### **المادة (7) المواد المستخدمة في الإنشاء :**

- يتعهد المقاول بتأمين كافة المواد المطلوبة بحيث تكون مطابقة للمخططات والمواصفات الفنية وتكون من أجود الأنواع ويجب حصوله على موافقة المالك أو مهندس على كافة المواد المزمع استخدامها قبل عملية التوريد. وكل مواد أو مهمات أو أدوات يتم استخدامها دون موافقته وتكون مخالفة للشروط والمواصفات الفنية والمخططات يجب إزالتها فوراً دون أدنى اعتراض وتعويض ويحث للمالك أو مهندس أن يطلب من المقاول أن يزيل أو يهدم أية أعمال تكون غير مطابقة للمواصفات الفنية والمخططات المعتمدة وأن يعيد تنفيذها طبقاً لأصول الصناعة وعلى نفقتها الخاصة.
- على المقاول تأمين حارس يتولى حراسة المهمات والمواد التي يقوم بتوريدها وعليه الإشراف على حسن تخزينها بحيث لا تتلف أو تقل كفاءتها أو ينتج عنها أي خطورة أو نشوب حريق وبحيث لا تعوق حركة المرور .
- على المقاول سرعة إزالة مخلفات المواد المستعملة إلى المقالب العمومية التي تحددها البلدية المختصة وترك الموقع نظيفاً خالياً من أية مخلفات .

#### **المادة (8) التنازل للغير ومقاولي الباطن:**

- لا يحق للمقاول أن يتنازل لغيره عن العقد أو جزء منه ولا أن يتعاقد مع مقاولين من الباطن لتنفيذ أي جزء من العقد من الأعمال موضوع العقد بدون موافقة كتابية مسبقة من المالك. وهذا لا يعفى المقاول من أي مسؤولية أو التزام بمقتضى هذا العقد. ويكون مسئولاً عن أي إهمال أو تقصير من جانب مقاولي الباطن الذين يتعاقد معهم.

### المادة (9) إشراف المالك على تنفيذ الأعمال:

للمالك الحق في تعيين مهندس مختص من قبله أو مراقب فني أو كليهما للإشراف على حسن سير العمل طبقاً للرسومات والمواصفات وأصول الصناعة. وعلى المقاول تقديم كافة التسهيلات اللازمة لهذا الغرض والتعاون التام معهما. كما يجب على المقاول استبدال أي مهندس أو فني أو عامل أو مقاول من الباطن لا يلتزم بتنفيذ التعليمات الصادرة عن المالك أو مهندسه ويرى المالك عدم صلاحيته للعمل بالمشروع.

### المادة (10) قيمة الأعمال:

اتفق الطرفان على أن يكون سعر المتر المسطح من المباني (عظم كامل) أي شاملاً جميع المواد والمصنعية وتنظيف موقع العمل بواقع ..... ريال سعودي محمل عليه الحفر وصب البلاطة الخرسانية للأرضيات والعزل المائي للأساسات والمسبح وخزان المياه وذلك طبقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة والموقعة من كلا الطرفين.

ويكون تقدير التكلفة المتفق عليها بين الطرفين على النحو التالي:

البنء	المسطح (م2)	السعر الإفرءى	السعر الإءمالي
أ	تكلفة ءور البءروم		
ب	تكلفة ءور الأرضي		
ج	تكلفة ءور الأول		
ء	تكلفة الملحق العلوي		
هـ	تكلفة خزان المياه العلوي (في حالة) وجود خزان علوي من الخرسانة المسلحة		
و	تكلفة خزان المياه الأرضي		
ز	تكلفة الببارة		
الإءمالي			

التكلفة الإءمالية التقريبية للمباني.....ريال سعودي (فقط وقءره ريال سعودي)

مع ملاحظة ما يلي:

- لكرانيش والأسلحة والبروزات التي لا يزيد عرضها عن 30 سم لا تحتسب ضمن المسطحات. أما إذا زاءت عن 30 سم تحتسب المسطحات الأفقية لها ضمن المسطحات الموضحة أعلاه.
- يتم القياس واحتساب قيمة الأعمال من واقع الأعمال المنفءة على الطبيعة وتعد المستخلصات بناء على ذلك.

### المادة (11) كيفية الدفع:

يقوم المالك بصرف دفعات للمقاول على النحو التالي.

- 1- 10% (عشرة بالمائة) من قيمة العملية كدفعة مقدمة تصرف للمقاول عند توقيع العقد بشرط تقديم ضمان بنكي بنفس القيمة يكون ساري المفعول حتى استرداد المالك لقيمة الدفعة المقدمة وعلى أن يتم خصم 10% (عشرة بالمائة) من قيمة كل مستخلص لحين استيفاء كامل الدفعة المقدمة.
- 2- 10% (خمسة بالمائة) من قيمة الأعمال بعد الانتهاء من الحفر وصب القواعد المسلحة والميدات وإتمام الردميات والانتهاء من أعمال الأساسات.
- 3- 20% (عشرون بالمائة) من قيمة كل دور بعد إتمام الخرسانات المسلحة لهذا الدور.
- 4- 15% (خمسة عشر بالمائة) من قيمة كل دور بعد إتمام أعمال المباني والأعتاب لهذا الدور.
- 5- 10% (عشرة بالمائة) من قيمة الأعمال بعد إتمام الخزان الأرضي والبيارة .
- 6- 5% (خمسة بالمائة) بعد إتمام أعمال الخرسانات والمباني للملحق العلوي .
- 7- 5% (خمسة بالمائة) من قيمة العملية بعد مرور عام كامل من تاريخ الاستلام الابتدائي أي عقب الاستلام النهائي للمشروع (علماً بأن استلام المقاول بهذه الدفعة لا يعفيه من مسؤوليته ضمان سلامة الأعمال التي قام بتنفيذها خلال مدة عشرة سنوات من تاريخ الاستلام الابتدائي ما لم يتم الاتفاق بين الطرفين على مدة أقل من ذلك.

#### **المادة (12) الأسوار والبوابات:**

اتفق الطرفان على ما يلي:

- 1- أن يكون سعر المتر الطولي من الأسوار المطلة على الشوارع المحيطة بموقع المبنى محملاً عليها البوابات طبقاً للمخططات والمواصفات بواقع..... ريال للمتر الطولي (فقط ..... ريال سعودي)
- 2- أن يكون سعر المتر الطولي من الأسوار الملاصقة للجيران أو القواطع الداخلية طبقاً للمخططات والمواصفات بواقع.....ريال (فقط ..... ريال سعودي).
- 3- يتم دفع قيمة أعمال الأسوار والبوابات طبقاً للآتي:
  - 50% من إجمالي قيمة الأسوار والبوابات عند الانتهاء من أعمال الخرسانات العادية والمسلحة.
  - 35% من قيمة هذه الأعمال عند الانتهاء من أعمال المباني.
  - 10% بعد استلام الأعمال كاملة طبقاً للمخططات والمواصفات استلاماً ابتدائياً.
  - 5% بعد مرور عام كامل على الاستلام الابتدائي.

#### **المادة (13) تخفيض قيمة الضمان البنكي:**

يجب على المالك أن يعمد البنك بتخفيض قيمة الضمان البنكي المقدم من المقاول بما يعادل المبالغ المستقطعة من المستخلصات مقابل الدفعة المقدمة.

#### **المادة (14) التزامات المالك نحو سداد الدفعات:**

على المالك أن يقوم بسداد قيمة الدفعات المقررة للمقاول خلال أسبوع واحد من تاريخ استحقاقها وإشعاره بذلك. وإذا تأخر عن ذلك يكون للمقاول الحق في التوقف عن العمل لحين استيفاء قيمة الدفعة المستحقة ويحسب فترة التوقف لصالح المقاول وتضاف على مدة العقد.

### المادة (15) طريقة القياس والاستلام الابتدائي:

- يتم القياس الختامي بعد الانتهاء من كافة الأعمال وبناء على إخطار كتابي من المقاول للمالك بانتهاء الأعمال وقبل عمل محضر الاستلام الابتدائي الذي يتم بمعرفة المالك أو مهندسه والمقاول أو مندوبه. ويكون القياس على الطبيعة لكل دور على حدة حسب المسقط الأفقي على النحو التالي:
  - مسطح كامل الدور للمباني المغطاة (بدون المناور) بما في ذلك الأبراج للدوار المتكررة وسقف الدرج وغطاء بئر المصعد مرة واحدة لكامل البناء (إن وجد) .
  - خزان المياه الأرضي والبيارة وتقاس بالمتر المسطح مرة ونصف .

### المادة (16) فسخ العقد وسحب العمل:

إذا ترك المقاول العمل كلية أو توقف عن العمل لمدة ثلاثين يوماً متتالية بدون مبرر شرعي أو تباطأ في تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد وظهر من ذلك أنه لن يستطيع إنجاز الأعمال في الموعد المحدد أو أظهر غشاً أو عيباً في العمل ولم يقدّم بإصلاحه فوراً طبقاً لتعليمات المالك أو مهندسه وحسب أصول الصناعة فيحق للمالك إنذار المقاول بخطاب مسجل بسرعة متابعة العمل أو إصلاح العيوب المذكورة وإذا لم يقدّم المقاول خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإنذار بتنفيذ تعليمات المالك أو مهندسه ، عندها يحق للمالك فسخ العقد أو سحب العمل من المقاول والرجوع عليه في الحاليتين بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن توقفه وأيضاً للمالك الحق في الحجز على المواد والآلات والمعدات الخاصة بالمقاول ضماناً لاستيفاء حقوقه .

وفي هذه الحالة يقوم المالك بإخطار المقاول عن طريق البريد المسجل بموعد الجرد الذي يتم بمعرفة المالك أو مهندسه والمقاول أو مندوبه وأي طرف آخر كطرف محايد يقبله الطرفان. وإذا لم يتفق الطرفان على تسمية الطرف المحايد يجري تسميته بمعرفة الجهة المختصة في وزارة التجارة ويثبت الجرد في محضر يوقع عليه الأطراف الثلاثة . وفي حالة تخلف المقاول أو مندوبه يتم الجرد بواسطة المالك أو مهندسه مع الطرف المحايد ويعتبر هذا المحضر ملزماً للمقاول وبعدها يحق للمالك تكليف مقاول آخر لتكملة الأعمال على حساب الطرف الثاني وخصماً من مستحقاته أو من قيمة ما تم الحجز عليه من معداته .

### المادة (17) فض المنازعات :

- كل خلاف ينشأ بين الطرفين ويصعب حله بينهما يتم الرجوع فيه إلى لجنة تحكيمية تشكل على النحو التالي :
- محكم يسميه كل طرف خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغ الطرف طالب التحكيم.

• محكم ثالث يسميه المحكمان .  
وفي حالة عدم اتفاق المحكمين على المحكم الثالث يتم اختياره من قبل الجهة المختصة  
بوزارة التجارة وبحيث أن تصدر لجنة التحكيم قرارها خلال مدة ثلاثة أشهر يجوز تمديدها  
شهر آخر لأسباب اضطرارية تعفى لجنة التحكيم من ضوابط الشكل وأصول المحاكمات  
المتبعة لدى المحاكم .  
يعتبر قرار لجنة التحكيم قطعياً وملزماً للطرفين دون حاجة لاستصدار حكم من أية جهة  
أخرى كانت .

### المادة (18) اختصاص المحاكم السعودية بالفصل في الخلافات :

مع مراعاة المادة السابقة تختص المحاكم السعودية بالفصل في الخلافات وتطبق الأنظمة  
والتعليمات النافذة في المملكة العربية السعودية على هذا العقد .  
تم تحرير هذا العقد من نسختين استلم كل من الطرفين نسخة بعد التوقيع للعمل بموجبها  
وتنفيذ محتواها .  
والله ولي التوفيق ،،،،،

تحريراً في / / 14هـ

المالك :

المقاول :

شاهد :

شاهد :

### 3-4 نموذج عقد مقاوله أعمال شبكات

(مصنعيات)

عقد سباك

(بالمصنعية)

بعون الله و في يوم ..... الواقع في / / 14هـ الموافق / / 20م تم  
الاتفاق بين كل من :

- 1- المكرم/..... ويشار عليه في هذا العقد بالمالك أو الطرف الأول.
- 2- المكرم/..... وجنسيته ..... وإقامة رقم ..... وتاريخ  
..... وعنوانه ..... ومهنته سباك. وهو مفوض من مؤسسة

..... وسجلها التجاري رقم ..... ويشار إليه في هذا العقد بالمقاول أو الطرف الثاني .

وهما بكامل أهليتهما الشرعية والقانونية وذلك على ما يلي:

### 1- مجال العمل :

يقوم الطرف الثاني بتنفيذ كافة أعمال السباكة والتمديدات والتوصيلات والتركيبات الصحية والتجربة والتشغيل والتسليم والصيانة لمدة سنة كاملة واللازمة لفيلا الطرف الأول بمدينة ..... وذلك حسب المواصفات وحسب أجود أصول الصناعة وبأحسن الصناعاتيين المهنيين المعتمدين من قبل المهندس.

### 2- المواصفات الخاصة :

- 1-2 تتم كافة التكسيرات والفتحات – الشنايش – اللازمة للعمل من قبل الطرف الثاني وباستشارة المهندس الخطية المسبقة تجنباً للمشاكل الإنشائية .
- 2-2 تتم كافة التركيبات للماء العذب البادر والحر ، بموجب أفضل الأصول من ناحية القطع الصحيح لمواسير واللحام والتداخل والشد والربط والدفن بالجدران والأرضيات مع عمل المحابس المضبوطة على بقج البورسلان أو البلاط أو الرخام تجنباً لظهورها غير الطبيعي أو انغماسها تحت تلك التبيطات بعد التبليط. ويمنع منعاً باتاً إلى المواسير أو عليها أو قطعها أو خرمها بالطرق اليدوية أو باستخدام الحرارة. وتستخدم فقط الوصلات الجاهزة والمعتمدة من المهندس.
- 3-2 تلف كافة المواسير الساخنة بالعزل الجاهز لفاً محكماً إذا كانت معدنية، وتترك الوصلات إلى ما بعد التجربة والقبول من المهندس ثم تلف بالعازل الجاهز عند تعليمات المهندس بذلك .
- 4-2 يمنع استعمال الجبس منعاً باتاً في أي عمل ولأي غرض كان.
- 5-2 بعد تثبيت – تحبيش – جسم المواسير فقط وليس الوصلات بلقطات أسمنتية وقفيزات لحين انتهاء التجربة والاستلام من قبل المهندس.
- 6-2 تستعمل نظم كاملة من المواسير وملحقاتها ولوازمها، وتكون معدنية نحاسية فقط إذا رغب المالك أو مصنوعة من مادة PVC سميكة الجسم جدول 80 للبارد والساخن إذا رغب المالك. مثل مواسير نبيكو الأمريكية أو الخليج العربي أو نبيرو ، وكذلك كافة الوصلات والجنب والأكواع والتقاطعات متجانسة الصناعة والمقاسات ... إلخ.
- 7-2 تلف المواسير الساخنة بأكملها ، وتلف المواسير الباردة الظاهرة وتحت أشعة الشمس لفاً محكماً بالفايبر جلاس الجامد الخاص بالعزل الحراري للمواسير ، وتترك الوصلات بدون عزل إلى ا بعد التجربة والقبول ثم تلف بالفايبر جلاس بعد ذلك وتعزل.

- 8-2 تعمل تمديدات النازل لكل حمام أو مطبخ من مواسير قطر 25مم ، والفروع من مواسير قطر 20مم والتغذية لكل قطعة من مواسير قطر 13مم، وتزود بمحابس منفردة لكل ماسورة ولكل قطعة صحية ولكل نظام بارد أو ساخن.
- 9-2 تستخدم المحابس الإنجليزية بقلب نصف كرة . وبذراع للخطوط الموضحة أعلاه 25مم و 20مم.
- 10-2 تستخدم محابس لكل القطع الصحية والبارد والساخن وللأماكن الظاهرة حسب العينة المعتمدة من الاستشاري ، بحيث يمكن تصليح أي قطعة بدون حبس الماء عن الحمامات أو المطابخ كما يجب وضع المآخذ والليات والمحابس بشكل متناظر تماماً لكل قطعة والصرف تحت مستوى المخرج تماماً، مع عمل الوصلات بدقة تامة ، وجب استخدام مواسير كروم ربع بوصة لكل من الساخن والبارد على القطعة بمحابس كروم جور هي كما ذكر . إذا خرجت أي قطعة فيما بعد عن التناظر التام بعد التبليط وكساوي البورسلان أو دخلت المحابس أو احتاجت وصلات تكبير أو تصغير أو تطوير يتحمل المقاول كافة تكاليف التكسير والإزالة وإعادة على حسابه الخاص من مصنعية و غرامة تعطيل، فإذا تلكاً فإنه بموجب هذا العقد يفوض الطرف الأول بالعمل على الإصلاحات اللازمة خصماً من حساب المقاول لديه دون الرجوع إلى أي جهة كانت.
- 11-2 يتم توريد القطع الصحية والمحابس والخلاطات والمواسير وكافة مواد العزل والتثبيت بواسطة المالك.
- 12-2 الطرف الثاني مسئول عن ضبط المسافات وأماكن المحابس والقطع الصحية قبل التبليط . ويمنع منعاً باتاً التكسير في التبليطات لأي غرض بعد ذلك . وسيتم إزالة كل التبليطات إذا لزم ويلتزم الطرف الثاني بتكاليف إزالة جميع التبليطات وإعادتها على حسابه الخاص إذا أهمل أو نسي أو تسبب لزوم الإزالة.
- 13-2 أي تكسير يستدعيه العمل يكون على حساب الطرف الثاني كاملاً ، وكذلك الإصلاحات بأكملها مهما بلغت قيمتها.
- 14-2 يتم تركيب القطع وتثبيتها بالعناصر الميكانيكية ، ويمنع منعاً باتاً استخدام التقطيبات بالأسمنت أو الجبس أو خلافه.
- 15-2 يتم التقطيب حول القطع بمادة السيلكون المطاطي حسب أصول الصناعة بعد التنظيم التام والغسل والتجفيف النظيف وبألوان شفافة .
- 16-2 يشمل التركيب الذي يقوم به الطرف الثاني كافة القطع الصحية والسخانات والصرف وتوابعها ولوازمها المطلوبة للحمامات والمطابخ والسرفيس والأوفيس . وكل ما به أدوات سباكة لكامل المشروع وملقحاته عدا المسبح. مهما بلغت. والطرف الثاني مسئول مسؤولية كاملة عنها وتشغيلها وتسليمها و ضمانها سنة كاملة بعدة الاستلام الابتدائي.
- 17-2 يقوم الطرف الثاني بعمل الضغط بالأجهزة الخاصة ، ثم يقوم بالضغط والتجربة والتسليم للاستشاري لمدة أربعة وعشرين ساعة على أن تتحمل

- الوصلات ضغطاً يعادل 50 باوند/إنش2 أو ما يعادل 3.5 كيلو جرام/سم2 ، أو ارتفاع 30 متر لعمود الماء.
- 18-2 يقوم الطرف الثاني برسم كافة التوصيلات والتمديدات الظاهر والمخفية والتركيبات والقطع واللوازم على الرسومات المعمارية ، كما نفذت حتى تبقى سجلاً لدى الطرف الأول ليقوم بأعمال الإصلاح مستقبلاً بسهولة.
- 19-2 يشمل عمل التمديدات كذلك كافة أعمال مضخات الماء السفلية في الخزان السفلي وتوصيلاتها ولوازمها وأغطيتها المعدنية للحماية ، والعوامات الأوتوماتيكية والنوازل وماسورة التنظيف وماسورة الفائض ومواتير الضخ بالضغط وتركيب الخزانات العلوية توصيلاتها وتمديداتها وقواعدها كاملة.
- 20-2 يقوم الطرف الثاني أيضاً بعمل التمديدات الصحية الداخلية والخارجية للصرف كاملاً، شاملاً غرف التفطيش والمناهل والجالتريات وسيفونات الأرضية ، ومصارف الأسطح البلاستيكية المستطيلة المشققة على منسوب البلاط ومواسير صرف المطر والتهوية والصحي الثقيل والخفيف ، والتركيبات التوصيلات والتجربة والتسليم للاستشاري والتشغيل كاملاً.
- 21-2 كافة المواسير والوصلات المستخدمة يجب أن تكون من PVC نبيكو أمريكي أو الخليج العربي، أو ما يماثلها.
- 22-2 يجب تنظيف وتهيئة الوصلات جيداً قبل التوصيلات وتسليمها للمهندس قبل اللصق أو القلوظة.
- 23-2 تستخدم المواد الخاصة بالتوصيل حسب توصية الصانع ، ويمنع استخدام أي مواد غير معتمدة من الاستشاري مسبقاً وسوف يعاد العمل على حساب الطرف الثاني بأكمله مواداً ومصنعية إذا خالف.
- 24-2 يجب أن يعتني الطرف الثاني بعمل الميول اللازمة جيداً نحو المصارف ، وفي كل حال .
- 25-2 تعمل أبواب الكشف حسب الأصول الفنية سهلة التداول بعيدة عن الأعمال المعمارية أو ممرات مستخدمي الحمامات أو المطبخ أو مكان ووقوفهم أو وضع أقدامهم أثناء الاستخدام ، ويتم تلافي ذلك باعتماد رسومات يقدمها الطرف الثاني لهذه التفاصيل قبل عملها.
- 26-2 تؤخذ المصارف الثقيلة مباشرة للمصرف أو المهل مع عمل وصلة للتهوية مباشرة.
- 27-2 تشترك المصارف الخفيفة عند سيفون الأرضية وتعمل التهوية حسب الأصول لكل قطعة على حدة وتربط للتهوية بماسورة تهوية عمومية لكل مجموعة رأسية بقطر 50مم.
- 28-2 يعمل سيفون الأرضية ببيه PVC برقبة طويلة ، تقطع بعد التبليط ، ويمنع استخدام الجبس أو خلافه في التثبيت أو الأسمنت للإحاطة ، كما يجب استخدام مصارف السطح المشققة المستطيلة في الأماكن المحددة وبكل دقة ، وبحيث تمرر العزل تحتها بجدارة ولا تتعارض معه ولا تقطعه.
- 29-2 يحصر جسم المواسير بالأسمنت للتثبيت ، أما الرؤوس والوصلات فتبقى مكشوفة وجاهزة إلى ما بعد التجربة والاستلام ثم تقفل بعد ذلك.



- 30-2 تطبق كافة البنود المذكورة بهذا العقد فيما يختص بالرسوم والتركيبات وتلافي أخطار أعمال عزل الحمامات والمطابخ والسطوح ... إلخ ، وهى مسئولية الطرف الثاني كاملة.
- 31-2 اتفق الطرفان أن تكون جميع الأعمال المذكورة بهذا العقد شاملة لجميع ما يلزم من مصنوعات بمبلغ مقطوع وقدره .....
- 32-2 يدفع الطرف الأول للطرف الثاني استحقاقه بموجب الدفعات التالية :-
- أ- الدفعة الأولى بعد تمديد المواسير الأرضية وتجربتها 30%.
- ب- الدفعة الثانية بعد تركيب التمديدات الجدارية وتجربتها 30%.
- ج- الدفعة الثالثة بعد تركيب القطع الصحية وتجربتها 30%.
- د- الدفعة الأخيرة لدى تسليم الأعمال كاملة للمهندس وقبولها خطياً 10%.

### 3- الشروط :

- 1-3 يقوم الطرف الثاني بالتعاون مع المقاول العام الذي يتعاقد معه الطرف الأول (المالك) وكذلك مع مقاول المكيفات الذي يتعاقد مع المالك وإعطائهما جميعاً المتطلبات لعملها من مصارف وتغذية على المآخذ التي يحددها ، وهذا العمل مشمول بعقد المقاول (الطرف الثاني) في هذا العقد ، وهو جزء لا يتجزأ منه وليس له الرجوع على المالك أو مقاوليه بأي مطالبة الآن أو فيما بعد لقاء هذه الأعمال مهما بلغت . كما عليه أن يتطابق مع برامجهما ويعمل تحت الإشراف المباشر للمقاول العام ويكون الطرف الثاني مسؤولاً مباشرة عن أي تأخير يصيبه منه ..
- 2-3 يجب أن يكون القائمون بالعمل لدى الطرف الثاني سباكون متخصصون يخضعون لموافقة الطرف الأول ومستشاريه ، وعلى المقاول (الطرف الثاني) استبعاد من يرغب المالك أو الاستشاري استبعاده دون الحاجة إلى إبداء الأسباب .
- 3-3 يتم دفع الدفعة الأخيرة بعد انتهاء فترة الضمان النهائي وقيام الطرف الثاني بكافة التزاماته وإلا جاز للطرف الأول استكمال الأعمال الطارئة بفترة الضمان حسماً من مستحقات الطرف الثاني وما زاد عن ذلك يعتبر ديناً واجب السداد على الطرف الثاني تسديه فور وقوعه وبدون اللجوء لأي جهة كانت .
- 4-3 يضمن الطرف الثاني أعماله جميعها من سوء المصنعية وسواها لمدة سنة كاملة من تاريخ التسليم الابتدائي الذي يتم بتوقيع محضر التسليم الابتدائي من قبل استشاري الطرف الأول.
- 5-3 يحسم الطرف الأول مبلغاً وقدره (200) فقط مائتين ريال عن كل يوم تأخير أو كل يوم يؤخر فيه أو يتسبب فيه بتأخير أحد المقاولين الآخرين عن الموقع ، وذلك دون الرجوع إلى الطرف الثاني بتاتاً .
- 6-3 يتكفل الطرف الثاني بموجب هذا العقد بكافة المصاريف اللازمة للعمال وسواهم لإنجاز عمله ، والطرف الأول ليس مسؤولاً بتاتاً عن أي شيء أو مطالبة تنشأ من هذا العقد بأي صورة كانت .

### 4- القوانية المرعية

يخضع هذا العقد فيما لم يرد به نص لقوانين المملكة العربية السعودية .

5- نسخ العقد:  
حرر هذه العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها ... والله خير الشاهدين.

الطرف الثاني

الطرف الأول

#### 4-4 نموذج عقد مقاوله أعمال كهرباء (مصنعيات)

##### عقد كهربائي (بالمصنعية)

بعون الله و في يوم ..... الواقع في / / 14 هـ الموافق / / 20 م تم  
الاتفاق بين كل من :

- 1- المكرم/..... ويشار عليه في هذا العقد بالمالك أو الطرف الأول.
- 2- شركة/..... لصاحبها المكرم/..... وسجلها التجاري  
رقم ..... وعنوانها ..... وتليفوناتها .....  
ويمثلها في هذا العقد السيد/..... وإقامته رقم .....

وتاريخ ..... وعنوانه ..... ويشار عليه في هذا العقد بالمقاول أو الطرف الثاني .

### **1- مقدمة العقد :**

وحيث أن الطرف الثاني مقاول متخصص في أعمال تمديدات وتوصيلات وتركيبات الكهرباء للمنازل والمشاريع. وقد درس كافة الرسومات ومطالب الطرف الأول وتفهمها بعمق أبدى استعداده للعمل حسب أجود شروط الصناعة وذلك وفقاً لمواصفات وزارة الأشغال العامة بالمملكة العربية السعودية ومواصفات الطرفان وهما بكامل أهليتهما الشرعية والقانونية على الآتي :-

### **2- أهمية مقدمة العقد :**

مقدمة العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

### **3- مجال العمل :**

يقوم المقاول بكافة أعمال مصنعيات كافة التمديدات والتوصيلات والتركيبات لكل أعمال الكهرباء والإنارة لفيلا/عمارة الطرف الأول بحي ..... وذلك بموجب العرض المقدم من الطرف الثاني والمقبول لدى الطرف الأول وحسب الاستثناءات المذكورة والمتفق عليها وذلك بالقيم الموضحة لكل فئة والمبينة في العرض المشار إليه والمرفق صورته .

1-3 يعتبر العرض المقدم من الطرف الثاني والتوجيهات التي أدلى بها الطرف الأول لدى الاتفاق أساس هذه العقد.

2-3 يقوم الطرف الثاني بالعمل باستمرار بدون انقطاع ولمدة قيام المقاول العام المتعاقد مع الطرف الأول لإنجاز العمل بكامله دون تعطيل المقاول العام أو الطرف الأول وبالالتزام بمواعيدهما ، وتشمل الأعمال المتعاقد عليها الآتي :

1-2-3 دراسة الرسومات والمواصفات وتقديم الدراسة الكاملة للمهندس المشرف لاعتمادها حسب الأصول . وتشمل الدراسة وضع الحسابات الخاصة بالأحمال والدوائر الكهربائية والقواطع ولوحات التوزيع الرئيسية والفرعية على رسومات المبنى المعمارية بحيث لا تتعارض معها ، وتوضح النقاط بشكل واضح لجميع أعمال الكهرباء المنخفضة الضغط والضغط المنزلي وضغط القوي فيما يختص بالنظم والإدارة والقوى .

2-2-3 تركيب وتمديد التمديدات السوداء ايجانبوب قوى عالية High Strength وعليه الكهرباء المعدنية العميقة مع مسمار الأرضي النحاسي.

3-2-3 تركيب الأغشية والعلب بموجب النظم المتكاملة مع الميل بوش لجميع النهايات، وكذلك تركيب لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية من General Electric بموجب الدراسة والأحمال المعتمدة لهذا المشروع حسبما ورد في البند أ .

4-2-3 توريد الأسلاك والكابلات من صناعة شركات الكابلات السعودية Saudi Cable والتركيبات حسب العينات المعتمدة.

- 5-2-3 يقوم الطرف الثاني بأعمال التجربة والتشغيل والتسليم الابتدائي الكتابي للمالك ومستشاريه ويحصل على محضر الاستلام الابتدائي موقعاً منهما لاعتبار بدء فترة الضمان النهائي لمدة سنة كاملة منذ ذلك التاريخ.
- 6-2-3 إن إشراف المالك ومهندسه على مراحل العمل لا يعني إعفاء المقاول من مسؤوليته الكاملة حتى نهاية تاريخ الاستلام النهائي وما الإشراف إلا للتحقق من سير العمل حسب العقد ولا يغني بأي حال عن محضر الاستلام أو يخفف بأي شكل من مسؤولية المقاول . ولا يشارك المالك أو مستشاريه منفردين أو مجتمعين المقاول في أي نتيجة لعمله سواء من ناحية صحة العمل أو التركيبات أو النتائج .

#### 4- الشروط :

- 1-4 يقوم الطرف الثاني بالتعاون مع المقاول العام الذي يتعاقد معه الطرف الأول وكذلك مع مقاول المكيفات الذي يتعاقد معه المالك وإعطائهما جميعاً المتطلبات الكهربائية لعملها مع سكاكين وكبلات وأسلاك وتوصيلات على المآخذ التي يحددها ، وهذا العمل مشمول بعقد المقاول في هذا العقد . وهو جزء لا يتجزأ منه وليس له الرجوع على المالك أو أي من مقاوليه بأي مطالبة الآن أو فيما بعد لقاء هذه الأعمال مهما بلغت . كما عليه أن يتطابق مع برامجهما ويعمل تحت الإشراف المباشر للمقاول العام .
- 2-4 يدفع الطرف الأول للطرف الثاني استحقاقاته بموجب النظام التالي :
- 1-2-4 50% من القيمة عند انتهاء الطرف الثاني من كافة أعمال التمديدات السوداء وعليها والتسليك كاملاً.
- 2-2-4 10% عند انتهاء الطرف الثاني من كافة أعمال الكابلات والتركيبات والتجربة.
- 3-2-4 10% عند استلام المالك للفيلا وتجربتها بعد استخدامه للفيلا ، فترة الضمان النهائي والبالغة سنة كاملة.
- 3-4 يجب أن يكون القائمون بالعمل لدى الطرف الثاني كهربائيين متخصصين يخضعون لموافقة الطرف الأول ومستشاريه ، وعلى المقاول استبعاد من يرغب الاستشاري أو المالك استبعاده دون الحاجة إلى إبداء الأسباب .
- 5-4 يضمن الطرف الثاني أعمال جميعها سواء المصنعية وسواها لمدة سنة كاملة من تاريخ التسليم الابتدائي الذي يتم بتوقيع محضر التسليم الابتدائي من قبل استشاري الطرف الأول.
- 6-4 يحسم الطرف الأول مبلغاً وقدره (200) فقط مائتان ريال عن كل يوم تأخير أو كل يوم يؤخر فيه أو يتسبب الطرف الثاني بتأخير المقاولين الآخرين على الموقع وذلك دون الرجوع إلى الطرف الأول بتاتاً.
- 7-4 يتكفل الطرف الثاني بموجب هذا العقد بكافة المصاريف اللازمة للعمال وسواهم لإنجاز عمله ، الطرف الأول ليس مسؤولاً بتاتاً عن أي شيء أو مطالبة تنشأ من هذا العقد بأي صورة كانت.

## 5- القوانين المرعية :

يخضع هذا العقد فيما لم يرد به نص لقوانين المملكة العربية السعودية .

## 6- نسخ العقد:

حرر هذه العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها ... والله خير الشاهدين.

الطرف الثاني

الطرف الأول

## 5-4 نموذج عقد أعمال اللياسة (مصنعيات)

### عقد مليس (بالمصنعية)

إنه في يوم ..... الواقع في / / 14 هـ الموافق / / 20 م  
تم الاتفاق بين كل من :

- 1- المكرم/..... ويشار عليه في هذا العقد بالمالك أو الطرف الأول.
- 2- المكرم/..... وهو مليس وجنسيته ..... وعنوانه ..... وهاتفه ..... وهو مفوض من مؤسسة .....

وسجلها التجاري رقم ..... ويشار إليه في هذا العقد بالمقاول أو الطرف الثاني.

وهما بكامل أهليتهما الشرعية والقانونية وذلك على ما يلي:

### **1- مقدمة العقد :**

حيث أن الطرف الأول يملك فيلا/عمارة تحت التشطيب ويشار إليها هنا بالمشروع ، ويحتاج لخدمات مليس متخصص ، وحيث أن الطرف الثاني أبدى استعدادة للقيام بأعمال التلييس وفقاً لأفضل الشروط والمواصفات وبإشراف المهندس ووفقاً لتعليماته وقبوله ، فقد قام الطرفان بالتعاقد وفقاً لفقرات هذا العقد.

### **2- مجال العمل :**

1-2 واجبات الطرف الأول :  
يقوم الطرف الأول بكافة أعمال التوريدات والتركيبات التالية :  
1-1-2 السقايل الداخلية والخارجية المعدنية والألواح البوندي الخشب وجميع ما يلزم من معدات ولوازم .

### **1-2 واجبات الطرف الثاني :**

يقوم الطرف الثاني بكافة أعمال اللياسة الداخلية والخارجية للمشروع وفق البند 3 من هذا العقد كما ويقوم بجميع أعمال التوريدات والتركيبات التالية :  
1-2-2 جميع المعدات واللوازم من مسطرينات ومنجافرات ومساحي وخيوط "وبلايل" الوزن بالخيط وموازين الماء "القفاعة" والقدد من الألمنيوم بأطوال 6 متر ، و4 متر ، و3 متر بأعداد تكفي للعمل شرط أن تبقى نظيفة وخالية من الاعوجاج ، وقطع البورسلان اللازمة للبقج. وكذلك زوايا قائمة حديدية .  
2-2-2 كافة المليسنيين الفنيين الكفاء حسب اعتماد الاستشاري شريطة استبعاد كل من لا يوافق عليه الاستشاري من الموقع وفوراً وبدون تردد وبدون إبداء الأسباب.

### **3- طريقة العمل :**

يلتزم الطرف الثاني بالعمل وفقاً للشروط التالية :  
1-3 تعليمات المهندس:  
2-3 يجب أن يقوم الطرف الثاني بتثبيت كافة أعمال السلك المجلفن والزوايا لكافة أماكن تقابل الخرسانات والمباني وكذلك للزوايا والأركان والفتحات وحول الفتحات والشبابيك وفوق مواسير الكهرباء والصحي في جميع أنحاء المشروع قبل أعمال الطرطشة . يجب أن تتم الطرطشة بعيار لا يقل عن 10 أكياس أسمنت للمتر المكعب من الرمل النظيف المنحول الخشن ، وتكون ذات قوام كالفشدة وترش بالمسطرين ، مع مراعاة عدم ترك أية فراغات "حرامية" ويجب أن تعالج بالماء لمدة ثلاثة أيام متواصلة لتشكل طبقة من المسامير الحقيقية لا يمكن فركها أو قشرها .

- 3-3 كافة التليس للحوائط والأسقف على بقج متقاربة موزونة أفقياً ورأسياً بالموازين مع استرباع الغرف تماماً بالزوايا القائمة وتسليمها للاستشاري أولاً بأول ، مع استخدام رمل نظيف منخول وناعم نوعاً.
- 4-3 كافة التليس للحوائط والأسقف على أوتار عرضية أو رأسية على البقج موزونة بالخيوط و "البلايل" والقدد الألمنيوم بحيث لا يظهر أي ضوء خلف القدد لدى تحريكها على سيفها بأي اتجاه.
- 5-3 يمنع استخدام الجبس أو النورة مطلقاً ولأي سبب كان، وكل ما ظهر خلاف ذلك يكسر ولا يزال ويعاد على حساب الطرف الثاني .
- 6-3 يمكن استخدام مواد خاصة مثل منتجات "فوسام" لتسهيل الخلطة أو التثبيت . ويجب اعتماد المادة قبل الخلط.
- 7-3 يجب استخدام مواد خاصة مثل "فوسام" لمعالجة حديد التسليح الظاهر "زنك- رتش" ثم غلق التعشيش بمواد خاصة من "فوسام" تعتمد من الاستشاري . كما ويجب استخدام السبكا لمنع التسرب.
- 8-3 عند وجود أسطح ناعمة مثل استخدام أينكاش في القرم الخرسانية يكون على الطرف الثاني تكسير الوجه وإزالة الطبقة الناعمة قبل الطرطشة والتسليم للمهندس.
- 9-3 يجب خدمة اللياسة جيداً وعدم ترك أية انحناءات أو "لشحات" أو تفاوت . ويجب التسليم على القدد والميزان دائماً للمهندس، يجب تسليم الأعمال خالية من أي عيب لا يقبله المهندس. يجب معالجة اللياسة بالماء بغزارة وبصورة متصلة مدة لا تقل عن ثلاثة أيام منذ تاريخ انتهاء آخر مرحلة بالمكان.
- 10-3 يقوم الطرف الثاني بإزالة حديد الأشاير والزجاجين والتكسير اللازم لإزالة الأماكن المنفخة أو الخلطة وتنقيير الخرسانات الناعمة .
- 11-3 إذا ظهرت تشققات فعلى الطرف الثاني معالجتها بمواد فوسام إذا وافق المهندس وإلا فيزيلها الطرف الثاني على حسابه الخاص.
- 12-3 يقوم الطرف الثاني بكافة أعمال التقطيبات اللازمة لأعمال التكسيرات التي يقوم بها الطرف الأول أو مقاولوه وكذلك التقطيبات على البلاط والسطح وأعمال الكهرباء والسباكة وغيرها بدون مقابل.

#### **4- طريقة القياس:**

- 1-4 طريقة القياس:  
لقد اتفق الطرفان أن تكون المحاسبة على أساس المتر المسطح من الأسقف والحوائط . والقياس هندسي طول بعرض مع تنزيل كافة الفتحات مهما بلغت . مع قياس كل ما يتم لياسته ، هذا وسوف تعتبر لياسة الدروة بالسطح وكذلك السلم وسواهما أعمالاً داخلية.
- 2-4 سعر المتر:  
لقد اتفق الطرفان على أن يدفع الطرف الأول للثاني فقط ..... ريالاً سعودياً لقاء كل متر مسطح من اللياسة الخارجية ، على أن تتم جميع الأعمال بموجب هذا العقد مشروطة بقبول المهندس وبموجب طريقة القياس الموضحة فيه.
- 3-4 القيمة التقريبية للعقد :

بلغت القيمة الإجمالية التقديرية لهذا العقد مبلغاً وقدره ..... ريالاً وهي للاستدلال فقط ولا تلزم أي من الطرفين والعبرة بالقياس الختامي.

4-4 طريقة الدفع :

يدفع الطرف الأول للطرف الثاني استحقاقه بموجب مستخلصات وفق قياسات معتمدة من المهندس المشرف عند انتهاء أعمال اللياصة لكل دور على حدة مع خصم 20% لقاء الضمان النهائي للأعمال . هذا ويمكن أن يشترى الطرف الأول للطرف الثاني لوازمه ومعداته لزوم هذا العقد وخصم ذلك من الدفعة الأولى مباشرة.

5-4 الضمان النهائي والخصومات:

يضمن الطرف الثاني أعمال اللياصة لمدة ستة أشهر من تاريخ آخر دفعة يستلمها من الطرف الأول ، ويبقى مبلغ 10% من قيمة الأعمال محجوزة لدى الطرف الأول لحين ذلك ويعيدها على الطرف الثاني بعد توقيع المهندس المشرف بذلك إذا قام الطرف الثاني بكافة أعمال الإصلاحات اللازمة لي من عيوب أو ترميمات تظهر فيما بعد أثناء فترة الضمان.

#### **5- الطرف الثاني مسئول عن عمله وتعطيل أعمال الآخرين:**

إن الطرف الثاني دخل في هذا العقد أساساً على أنه خبير فني في عمله وأنه يملك القدرات والعمالة الفنية القادرة على تحقيق ذلك ، وعليه فإنه بموجب هذا العقد قد أقر بأنه المسئول الأول والوحيد عن أعماله جملة وتفصيلاً وليس له الحق في اتخاذ أي عذر أو ذريعة لتحميل الطرف الأول أو المهندس أية تبعة كانت تنشأ من جراء عمله بالموقع أو خارجه، وأنه يتحمل مسؤولية أو نفقات جراء تأخيره لعمل الآخرين، إذا لم يستجب لتوجيهات وترتيبات المهندس أثناء العمل.

#### **6- كفاية الأسعار :**

أقر المقاول بتوقيعه هذا العقد أنه درس الأعمال موضوع العقد وزار الموقع وعلم بما فيه وأنه وضع سعره شاملاً جميع ما يلزم وما أشير إليه في هذا العقد لإنجاز الأعمال على الوجه الأكمل ودون الرجوع على الطرف الأول أو مهندسه فيما بعد بأي شيء كان ، وأن حقه على الطرف الأول ينحصر في استلام الدفعات حسبما وضحت في هذا العقد .

#### **7- مدة العقد:**

اتفق الطرفان أن تكون مدة العمل ..... فقط ..... شهراً من تاريخ هذا العقد.

#### **8- تأخر الطرف الثاني أو تباطؤه :**

إذا تأخر الطرف الثاني عن العمل أو أظهر تباطؤاً فيه – ولم يكن ذلك حسب طلب الطرف الأول كتابياً – فإن يتحمل غرامة يومية قدرها 200 فقط مائتين ريالاً سعودياً يخصمهما الطرف الأول من حسابه لديه دون الرجوع إليه أو الحاجة إلى أي إجراء رسمي . فإذا زادت مدة الانقطاع عن أسبوع جاز للطرف الأول استخدام ملبسين على حساب الطرف الثاني وخصم الكلفة من حساب الطرف الثاني لديه مهما بلغت.



### **9- تأخر الطرف الأول عن الدفع :**

إذا تأخر الطرف الأول عن الدفع خلال أسبوع من اعتماد المهندس للدفعة – والذي يتوقف اعتماده على قناعته بصحتها وصحة ما بها من معلومات – فإن الطرف الأول يضيف 200 فقط مائتين ريالاً لاستحقاق الطرف الثاني عن كل يوم تأخير دون الحاجة إلى أي إجراء.

### **10- عدد المليسين يومياً بالموقع :**

بهذا العقد أقر الطرف الثاني أن عدد عمالته الفنية العاملة بالموقع سوف لن يقل عن ..... مليسين أكفاء عدا المساعدين وأنه يستخدم أقل من هذا العدد في أي يوم ، أو أقل من الكفاءة التي يوافق عليها المهندس. فإذا قل العدد عن ذلك لأي سبب فللطرف الأول خصم غرامة يومية قدرها 200 فقط مائتين ريالاً سعودياً يومياً عن كل غائي دون الحاجة إلى أي إنذار أو خلاله والعقد تفويض بذلك.

فإذا استمر ذلك لمدة أسبوع جاز للطرف الأول استخدام مليسين على حساب الطرف الثاني دون أية حاجة بالرجوع إليه وخصم تكلفة ذلك من حساب الطرف الثاني لديه.

### **11- القوانين المرعية :**

هذا العقد يخضع فيما لم يرد به نص للقوانين المملكة العربية السعودية المرعية.

### **12- نسخ العقد :**

جرى توقيع هذا العقد من نسختين لدى كل طرف نسخة للعمل بموجبها ، وأعطى المهندس نسخة للعمل بموجبها .  
وأذن الطرفان لمن يشهد ، والله خير الشاهدين .

الطرف الثاني

الطرف الأول

## 6-4 نموذج عقد أعمال الدهانات

(مصنعية)

عقد تنفيذ أعمال دهانات

(مصنعيات)

بعون الله تعالى في يوم ..... الواقع في / / 14هـ الموافق / / 20م  
تم الاتفاق بين كل من :

- 1- المكرم/..... المالك - طرف أول.
- 2- المكرم/..... وعنوانه ..... وإقامته رقم .....  
وتاريخ ..... ومهنته دهان وكفيله .....  
وسجله ..... المقاول طرف ثاني.

### 1- موضوع العقد وواجبات وحقوق الأطراف:

يقوم الطرف الثاني كافة أعمال الدهانات لعمارة/فيلا الطرف الأول وذلك حسب أجود الأصول والمواصفات ، وبأحسن المهنيين المقبولين لدى الطرف الأول أو المهندس المشرف ويقدم الطرف الثاني جميع اللوازم والمهمات والأدوات والسقائل اللازمة للعمل والعمالة الفنية المدربة التي يقبل بها المهندس ويحق للمهندس رفض دخول أي عامل على الموقع دون إبداء الأسباب ، وعلى الطرف الثاني استبداله فوراً دون أدنى اعتراض .

يتم القياس بالمتر المربع للمسقط الأفقي والمسقط الرأسي للحوائط، ويتم خصم كافة الفتحات مهما بلغت من القياس.  
يقم الطرف الأول فقط مواد الدهانات والمعاجين اللازمة للعمل .

## **2- طريقة عمل الدهان الداخلي :**

تكون كافة أعمال الدهانات حسب النموذج التالي ، تحك اللياسة بالكامل بواسطة الأحجار السنباذج ، ثم تنظف من الغبار جيداً ، ويعمل أساس زيت بالفرشاة كاملاً ، ثم يعمل معجون وجه أول وصنفرة خشنة ، ثم يزال الغبار بخرق مبلولة ، ثم معجون وجه ثاني وصنفرة ناعمة ثم دهان ووجه أول زيتي مطفي للداخل ثم تلقيطات معجون ثم دهان وجه ثاني ثم تفقد نهائي مع التنعيم ثم الوجه الأخير ، ويتم وفقاً لمواصفات الدهان بهذا العقد .

## **3- طريقة عمل الدهان الخارجي :**

تهيأ الواجهات الخارجية مثل تهيئة الحوائط الداخلية ، ويعمل الدهان الخارجي على أساس برايمر خاص خارجي ويتم الدهان بمواد في .تي .إف أو نكستشر ، بواسطة المسطرين ثم الرولر حسب الأصول للحصول على السطح المطلوب مع التفقد والتنعيم والتسوية ثم استخدام الرولر لطلاء وجه أول مع الدهان باللون المطلوب ثم وجه دهان نهائي بمواد خاصة للحماية من عامل الجو حسب توصية الشركة الصانعة ويتم العمل بموجب مواصفات الدهان في هذا العقد .

## **4- مواصفات عمل الدهان:**

1-4 الأعمال التحضيرية :

- على المقاول الطرف الثاني القيام بالأعمال التالية ويتكفل بجميع ما تحتاجه من مهمات وأدوات ومهنيين مهرة ، بموجب هذا العقد
- 1-4-1 يجب أن ينتظر جفاف اللياسة 20 يوماً على الأقل لجميع الأعمال.
- 1-4-2 يجب أن يستخدم الصنفرة بالحجر أو الماكينة الخاصة بالقرص اللباد أو السلك الناعم لتنعيم الحوائط والأسقف.
- 1-4-3 يجب أن يزيل الغبار الناجم عن هذه الصنفرة نهائياً بقطعة قماش (فوطه) مبتلة.

## **2-4 أعمال الحماية :**

- 1-2-4 يجب تغطية كافة أعمال الألمنيوم والأخشاب والبرايز والأفياش وأعمال التكييف والكهرباء والصحي وجميع التركيبات بالبولي بوريلين السميك مع استخدام شريط لاصق TAPE خاص لا يترك أثر على التركيبات ، كما يجب تغطية الأرضيات جميعاً بالبولي بوريثين للحماية وكذلك الوزرات والأعتاب.
- 2-2-4 إذا كان هناك أية أثاثات فننقل إلى وسط الغرفة وتغطي بالبولي بوريثين جيداً وتحمى من إي إمكانية لتسر الغبار أو الدهان إليها.
- 3-2-4 تغطي جميع الأرضيات جيداً وتحمى من تساقط الغبار والمعجون والدهان وبحيث لا يبقى أثر للدهان حين رفع وإزالة التغطية .

## **5- الدهان الداخلي :**

- 1-5 بعد تحضير الحوائط والأسقف تدهن بمادة البرايمر لاستقبال بقية أوجه الدهانات ويستعمل من البرميل مباشرة (البرميل سعة 18 لتر يغطي 120م<sup>2</sup>) وجه واحد لكامل العمل.
- 2-5 في اليوم التالي يقوم الدهان بعمل سكينه المعجون (المعجون الجاهز) وجه أول لكامل العمل . وبعد أن يجف المعجون يصنفر وينعم بصنفرة خشنة ويزيل الغبار.
- 3-5 في اليوم التالي يقوم الدهان بعمل سكينه معجون مثل (2) أعلاه ، ويتركها للجفاف ، ثم يصنفر بصنفرة متوسطة ويزيل الغبار.
- 4-5 بعد جفاف المعجون يقوم الدهان بعمل تنقيطات المعجون الأخيرة وينعمها بصنفرة ناعمة.
- 5-5 يقوم الدهان في اليوم التالي بإكمال الدهانات كما يلي :
- أ - الزيت دهان وجه أول ، بعد الجفاف التام يقوم الدهان بعمل التنقيطات وصنفرتها وتنعيمها إذا احتاج الأمر ثم يتم دهان الوجه الثاني والأخير .
- ب- البلاستيك دهان وجه أول مع عمل تنقيط بالمعجون إذا احتاج الأمر وبعد الجفاف يتم عمل دهان الوجه الثاني والأخير .

#### **6- الدهان الخارجي :**

- 1-6 تستخدم مادة برايمر خاصة لمعالجة الرطوبة ACRYLIC BASE PRIMER.
- 2-6 للدهان الناعم يتم عمل وجه سكينه معجون خارجي بمواد خاصة مضافة أساس تيتانيوم لضمان التماسك بين المكونات وعدم التأثير بالعوامل الجوية.
- 3-6 وجهين دهان بلاستيك خارجي ACRYLIC مدعم بـ VINYL بينهما يوم كامل على الأقل .
- 4-6 للدهان الخارجي يعمل وجه TEXTIRE باسم MAGNUM أو اسم FINOTEX أو اسم HEAVYTEX مع كسر رخام أو بدونه ، أو باسم JUTATEX حسب رغبة المالك واختياره وتعليمات المهندس والمواصفات المطلوبة.
- 5-6 يعطى الوححات الأخيران لكل الدهانات من JUTACRYL TOP COAL وهي خليط من مواد ACRYLIC ومواد ALKYD خاصة للحماية الخارجية وباللمعة المطلوبة.

#### **7- التسليم :**

- 1-7 يجب أن يقوم الطرف الثاني بتسليم جميع أعمال الدهانات خالية من أية بقع أو تموجات أو تشوهات أو تباين في الألوان أو توسخ من جراء الأعمال الأخرى أو اللمس باليد أو سواها من العيوب ، كما ويجب تسليم كافة التركيبات من الألمنيوم وأخشاب وبراييز وأفياش وأعمال كهربائية أو تكييف صحي خالية من أي أثر للدهان تماماً .
- 2-7 يجب أن يقوم المقاول الطرف الثاني بتسليم جميع الأثاث والتركيبات المختلفة مثل المفصلات والكوالين والزجاج ، والبلاط والمرايا ... إلخ خالية من الغبار أو أي أثر للمعجون أو الدهان .
- 3-7 يجب أن يقوم الطرف الثاني بتسليم كافة الأرجاء داخلاً وخارجاً خالية من أي أثر للمعجون أو الدهان .

## **-8- التقطيب :**

يجب أن يقوم الدهان بموجب هذا العقد بمعالجة الشقوق بمؤن مثل سيرسيت قبل بدء أعمال الدهان ، ويمنع استخدام الجبس أو النورة مطلقاً ، يجب أن تتم كافة الأعمال بموجب توجيهات مكتب المهندس.

## **-9- الدفعات والأسعار :**

- 1-9 يدفع الطرف الأول للطرف الثاني مبلغاً وقدره ..... ريالاً عن كل (1) متر مربع دهان داخلي شاملاً جميع ما ذكر في هذا العقد محملاً عليه ، مع خصم جميع الفتحات ، ومبلغاً وقدره ..... ريالاً عن كل (1) متر مربع دهان خارجي شاملاً جميع ما ذكر في هذا العقد محملاً عليه ، مع خصم جميع الفتحات ، وجميع الأعمال تسليم المهندس المشرف ، وتتم الدفعات بموجب التالي ، عند تقرير المهندس بأحقية الطرف الثاني في الدفعة عن كل عمل متكامل ، ولا يحق للمقاول أن يطالب بأي سلفة أو دفعة جزئية تحت الحساب لقاء جزء من عمل لم يعتمده المهندس مهما كانت الأسباب .
- 2-9 الدفعة الأولى وقدره 25% من قيمة كل متر مربع تم انتهاء أعمال الصنفرة والتأسيس بمادة البرايمر فيه.
- 3-9 الدفعة الثانية ، وقدرها 25% من قيمة كل متر مربع تم انتهاء أعمال المعجون وجه أول وصنفرته بالكامل.
- 4-9 الدفعة الثالثة ، وقدرها 25% من قيمة كل متر مربع تم انتهاء أعمال دهان الوجه الأول فيه.
- 5-9 الدفعة الرابعة ، وقدرها 35% من قيمة كل متر مربع تم تسليم الأعمال فيه للمهندس بالكامل.

## **-10- التباطؤ في العمل أو التأخير في التسليم :**

إذا أظهر الطرف الثاني تباطؤ في العمل ن أو تسبب في تأخير أي مقاول آخر بسبب تقاعسه ، رغم تنبيه المهندس له ، أو تأخر في طلب المواد من المالك قبل لزومها له بأسبوع على الأقل ، أو تأخر الطرف الثاني في تسليم العمل في الوقت المحدد بهذا العقد ، فإن الطرف الأول سوف يقوم بخصم جميع مبالغ الأضرار التي تسبب به الطرف الثاني جراء تأخره أو تقاعسه ، إضافة على مبلغ (200) مائتين ريال يومياً عن كل يوم تأخير من مستحقاته دون الرجوع إليه ، وهذا العقد تفويض بذلك.

## **-11- تأخر الطرف الأول في التوريد أو دفع المستحقات :**

إذا تأخر الطرف الأول عن توريد المواد خلال مدة أقصاها أسبوع من طلب الطرف الثاني لها كتابة أو تقاعس عن دفع مستحقات الطرف الثاني المعتمدة من قبل المهندس المشرف خلال مدة أسبوع من اعتماده للمستخلص ، تضاف مدة التأخير إلى مدة العقد مع الطرف الثاني ، ويضاف (200) مائتين ريالاً للمقاول عن كل يوم تأخير بعد ذلك.

## **12- مدة العمل :**

مدة هذا العقد ..... شهراً (يوم) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع للطرف الثاني جاهزاً لعمله ، وتتبع طبيعة عمل المقاولين الآخرين التي علم بها الطرف الثاني علماً نافياً للجهالة، والتي لا تدخل ضمن سيطرة الطرف الأول ، وأن يكون الطرف الأول مسئولاً عنها أو عن أي تأخير يحصل بالمشروع عدا عن تأخير صرف الدفعة أو توريد للمواد حسب الشروط المنوه عنها بهذا العقد ، مهما كانت طبيعة ذلك العمل أو التأخير أو نوعه.

## **13- نسخ العقد :**

جرى توقيع نسختين من هذا العقد بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها ، وتم تزويد المهندس بنسخة للمتابعة بموجبها .

الطرف الثاني

الطرف الأول